Hansestadt Rostock

Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: Status

2016/BV/2244 öffentlich

Beschlussvorlage

Datum: 01.11.2016

Entscheidendes Gremium:

Bürgerschaft

fed. Senator/-in: OB, Roland Methling

bet. Senator/-in:

Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft bet. Senator/-in:

Beteiligte Ämter:

Bauamt

Eigenbetrieb TZR & W Ortsamt Nordwest 1

Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

	,	
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.12.2016 11.01.2017 24.01.2017 26.01.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus Bau- und Planungsausschuss Ausschuss für Stadt- und Regionalentwick Vorberatung	Vorberatung Vorberatung
01.02.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1. Die während der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs vorgebrachten Anregungen von Bürgern, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behörden) wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft. Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.
- 2. Auf Grund des § 10 des BauGB beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
- 3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Vorlage 2016/BV/2244 der Hansestadt Rostock

2012/BV/4108 – Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2013 2016/BV/1795 – Auslegungsbeschluss vom 06.07.2016

Ausdruck vom: 25.11.2016 Seite: 1/2

Sachverhalt:

Die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Ortsteils insgesamt gefährden. Das Strukturkonzept Warnemünde hat die Notwendigkeit der Wahrung eines verträglichen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnen zum Erhalt eines "urbanen Gleichgewichts" im Seebad Warnemünde herausgearbeitet. Als mögliches Instrument wurde u.a. ein Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Zum Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes Warnemünde am 05.10. 2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktion zu schaffen.

Ein Bebauungsplan kann für das Seebad Warnemünde, mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen und sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, in einer notwendigerweise differenzierten Staffelung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für die verschiedenen Quartiere festsetzen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Die Träger öffentlicher Belange (Behörden) haben während der Betroffenenbeteiligung, die als öffentliche Auslegung vom 01.08. bis 02.09.2016 durchgeführt wurde, keine Anregungen zum Satzungsinhalt vorgebracht.

Die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

ĸ	Δ	ın	$\boldsymbol{\Delta}$
1/	┖		C

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☑	liegen	nicht	vor
	ege	1110110	

werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept: Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

- 1. Abwägungsergebnis,
- 2. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- 3. Begründung

Vorlage 2016/BV/2244 der Hansestadt Rostock Ausdruck vom: 25.11.2016

Anlage 1 zu 2016/BV/2244

Hansestadt Rostock Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" Abwägungsergebnis

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
Behandlung der Bed	enken und Anregungen	1
Lfd. Nr.0 TÖB Untere Bauaufsichtsbehörde	Postausgang	Posteingang während Auslegung
Bedenken und Anregungen	Behandlung	
 Nach Einsicht in die zugesandten Unterlagen werden aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise gegeben: Die Begriffe Hotel und Pension sollten in der Begründung definiert werden, um den Unterschied beider Nutzungen für die Anwendung des B-Planes deutlich zu machen. In den Wohngebieten WA 1-3 sind Räume für freie Berufe außerhalb des Erdgeschoss nicht zulässig (Festsetzungen 2.1, 2.6, 2.7). Gründe dafür sind in der Begründung nicht benannt. Da solche Räume gem. LBauO M-V untergeordnet auch in Wohngebäuden enthalten sein können, scheint diese Festsetzung unbegründet und sollte nochmals überdacht werden. Für die Umsetzung der Rückumwandlung von betroffenen nicht genehmigten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde sollte in der Begründung zum B-Plan eine Frist von 6 Jahren angegeben werden (Ziffer 4, Seite 22). Die zuständige Behörde sollte richtig als untere Bauaufsichtsbehörde bezeichnet werden. Die Listen der Bestandserfassung der Ferienwohnungen sollten zur Einsicht möglichst kurzfristig an die untere Bauaufsichtsbehörde übergeben werden. 	ten" entsprechend der <i>Touristischen</i> musverbandes wird in die Begründun 2. Die Anregung wird teilweise berüfreien Berufen für alle unter dem An unbegründet und dient dem Erhalt damit der "klassischen" Aufteilung be Wohnnutzungen in einem Gebäude. ringerung des Wohnungsmangels ir entsprechenden Angaben ergänzt. 3. Die Anregungen werden berücksich	cicksichtigt. Diese Festsetzung, die neben de strich aufgeführten Nutzungsarten gilt, ist nich der Wohnungen in den Obergeschossen und gewerblichen oder sonstigen Nutzungen un Die Maßnahme dient damit ebenfalls der Vern Warnemünde. Die Begründung wird um die schtigt. Die Frist zur Rückumwandlung wird mit eichnung "Untere Bauaufsichtsbehörde" wird i
	Die Anregungen werden berücksic	htigt.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
Behandlung der Bede	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 1 Bürger	Postausgang	Posteingang 23.08.2016
Bedenken und Anregungen	Behandlung	
Anliegen: Sehr geehrte Damen und Herren! Wir möchten Einspruch gegen den Bebauungsplan einlegen. Wir möchten auf den Bestandsschutz hinweisen, da unsere vermietete Ferienwohnung in der Dänischen Straße 28a (Leonardo)bereits vor dem 01.01.2013 als Ferienwohnung durch "Die Warnemuender" vermietet wurde. Mit freundlichen Grüßen	Dem Widerspruch kann nicht entsprochen werden. Für die Wohnung liegt keine Genehmigung zur Umnutzung als Ferienwohnung vor. Sie befindet sich in einem faktischen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und V	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
Beh	der Bedenken und Anregungen
Lfd.Nr.: 2,3,4,5,6,7,8,10,13,14,18,19,20,24, 25 27,30,32,34,35,36,37,38,44,45,47,48,54 Bedenken und Anregungen	Postausgang Posteingang während Auslegung Behandlung
Geltendmachung Bestandsschutz Alexandrinenstraße, Alte Bahnhofstraße Am Strom Am Leuchtturm Anastasiastraße Georginenplatz Heinrich-Heine-Straße John-Brinckman-Straße, Kurhausstraße Mühlenstraße Poststraße, Seestraße,	Der B-Plan hat den Einspruch bereits in der Aufstellung berücksichtigt. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsermittlung wurde de historische Ortskern (siehe Begründung) als Sondergebiet "Wohnen und Tourismus" (SO 3) festgesetzt. Mit Rechtskraft des B-Planes sind gemäß Festsetzung 2.6 Ferienwohnungen allgemein zulässig. Ihre Ferienwohnung befindet sich innerhalb des SO 3 und ist somit zu lässig.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwi	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"		
	Behandlung der Bede	enken und Anregungen	
_fd. Nr. 9	Bürger	Postausgang	Posteingang 24.08.2016
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf der des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnunge. Dies tue ich mit dem Hirweis auf Bestandsschutz, die Wohnung in der Schillerstr. 10 A in 18119 Rostzek/hiermietet wurde. Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung mit der Schillerstr. 10 A in 18119 Rostzek/hiermietet wurde.	n". la vor der Veränderungssperre meine Marnemünde schon an Feriengäste	Zunächst ist festzustellen, d Wohnfläche WA 2 befindet Die Festsetzung 2.2 trifft be In 2.2 heißt es u.a., dass a wohnungen ausnahmsweis Auf Grund der erfolgten Be kannt, dass in Ihrem Gebäu Mit Ihren zwei Wohnungen Sie die Rechtmäßigkeit der Wie nach Rechtskraft des	estandssichernde Maßnahmen für WA 1und WA 2. auf dem Flurstück 175 neben Dauerwohnen zwei Ferier

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			
Behandlung der	Bedenken und Anregungen		
<u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang 25.08.2016	
	Behandlung		
t wurden.	Der B-Plan hat den Einsprucerdie Auf der Grundlage einer ur Ortskern (siehe Begründung (SO 4) festgesetzt. Mit Rechtskraft des B-Plane mein zulässig.	ch bereits in der Aufstellung berücksichtigt. Imfassenden Bestandsermittlung wurde der historische g) u.a. als Sondergebiet "Wohnen / Ferienwohnen" es sind gemäß Festsetzung 2.7 Ferienwohnungen allge- et sich innerhalb des SO 4 und ist somit zulässig.	
	Behandlung der Bürger den oben genannten Behanung "Am Strom 14" seit 2004 übet wurden.	Behandlung der Bedenken und Anregungen Bürger Postausgang Behandlung Der B-Plan hat den Einspruch Auf der Grundlage einer und Ortskern (siehe Begründung (SO 4) festgesetzt. Mit Rechtskraft des B-Plane mein zulässig.	

Hansestadt Amt für Stad	Rostock Itplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
	Behandlung der Bede	enken und Anregungen	<u> </u>
Lfd. Nr. 15	Bürger	Postausgang	Posteingang 26.08.2016
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	•
Satzung der Hans Einspruch / Wide Sehr geehrte Dam hiermit lege ich vor Insbesondere fordr 30.01.2013 entstar Ich habe diese Wo Kauf Ende der 90e basierend auf der I Vermietung an Fer Im Jahr 2011 entsc zur dauerhaften Ve Nutzung als Ferien Teilungerklärung e Genehmigung war Ferner hatte der Bi Eigentumswohnun Wohnnutzung ist. / dass (momentan) i umgewandelt wird: juristische Grundla Durch ein nachträg einhergehende We nicht hinnehmbar is Desweiteren erlaut sind. Ich selbst bin weder von der Star	erstadt Rostock über B-Plan 01.WA.183 rspruch en und Herren, rsorglich Einspruch zum Satzungsentwurf über den o.g. Bebauungsplan ein. er ich Bestandsschutz für meine vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre am ndene Ferienwohnung in der Laakstr. 12a, Whg. Nr. 3. hnung als Investitionsobjekt mit Einkunftserzielungsabsicht erworben. Bereits beim er Jahre wurden mir durch den Verkäufer verschiedene Einnahmemöglichkeiten Nutzung mit Wohnzweckcharakter aufgezeigt, insbesondere auch die durch iengäste am Tourismusstandort Warnermünde. chied ich mich im Vertrauen auf die zu diesem Zeitpunkt bestehende Gesetzeslage ermietung an Feriengäste und tätigte für diesen Zweck größere Investitionen. Die ewohnung war weder durch den bestehenden Bebauungsplan noch durch die ingeschränkt. Eine It. Satzungsentwurf implizierte Notwendigkeit der expliziten nicht gegeben und wird bestritten. undesgerichtshof bereits im Jahr 2009 klargestellt, dass die Vermietung einer g an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Außerdem stellte noch im Jahr 2012 der Oberbürgermeister Roland Methling klar, nicht verhindert werden kann, wenn Wohnraum in Warnemünde in Ferienwohnungen "Natürlich wollen und müssen wir dies ändern. Allerdings fehlt dafür momentan die ge". dliches Verbot der von mir gewählten Nutzungsart würden durch die damit ertschädigung meines Eigentums für mich unzumutbare Nachteile entstehen, was st. be ich mir anzumerken, dass Darlegungen in den Planungsgrundlagen fehlerhaft seit über 15 Jahren Eigentümer der o.g. Wohnung und wurde zu keinem Zeitpunkt att Rostock noch von in deren Auftrag handelnden Personen bzw. Institutionen zur Art es Investitionsobjektes befragt. Die Aussage, dass alle Eigentümer schriftlich befragt nwahr.	Die Wohnung befindet sich BauGB. Durch den Bebauut bietes als Allgemeines Wohn Dabei handelt es sich um derweiterungen des 20. Jahl lungsbauten in Blockbauwe die fremdenverkehrsgeprägdurchweg um große, mehr Wohnvierteln mit großen In von Wohnungen gekennzemeinschaften in einem sozikeinerlei touristische Eignungas Eindringen von Ferienviklassifizieren. Einzelne Feriwohnungen unterliegen ausozialen Kontrolle und könschaft durch die wechselnd gegenüber Dauerbewohner Die in die WA 3 in den vergzungen müssen daher als siem vorliegenden Bebauur wicklung und den besonder aum wieder zu Dauerwohr chen Ziele sind übergeordn Daher erfolgen für diese Quenwohnungen. Es wird darauf hingewiesen nicht bestand und ein Kaufußaurechtlich liegt keine Fewurde weder beantragt noch Die Rückumwandlung der Dauerwohnungen soll für der Dauerwohnungen soll f	die im Kap. 3 der Begründung beschriebenen Siedlungs in hunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Sied eise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen al gten Viertel von Warnemünde. Hierbei handelt es sic rgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhige inenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielzah eichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mieterge zialen Wohnumfeld geprägt sind. Diese Gebiete weise ung oder eine gewachsene touristisch Vorprägung aus wohnungen ist daher in den WA 3 als gebietsuntypisch zurienwohnungen in Mietwohnungsbauten mit vielen Miesufgrund der Eigentumsverhältnisse in der Regel keine innen daher zu erheblichen Belästigungen der Nachbaufen Gäste und unangemessenes Verhalten von Urlauber in führen. Igangenen Jahren "eingedrungenen" Ferienwohnungsnutstädtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mingsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortsenstenen städtebaulichen Gründen der Sicherung von Wohrnungen umgewidmet werden müssen. Diese städtebaul net zu beachten und stehen über Einzelinteressen. uartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Feren, dass ein früherer Bebauungsplan für Warnemünd vertrag keine baurechtlichen Vorschriften ersetzt. Terienwohnung vor, eine Genehmigung zur Umnutzun

A most filling Cto data la manage and the material delivers and and Minto object				Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
		Behandlung der Be	edenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 15.1	<u>Bürger</u>		Postausgang	Posteingang
Bedenken und	Anregungen		Behandlung	•
			Wechsel der Wohnanschrift Anschreiben zustellbar war sehen davon wurden Bauar hungen und Internet-Reche keitsprüfung der ermittelten Weiterhin fand die Aufstellu keitsbeteiligung und medial	ing des Bebauungsplanes unter einer breiten Öffentlich- lem Interesse statt, so dass auch für den Eigentümer estand, sich zu informieren bzw. bei Interesse Unterla-

Hansestadt R Amt für Stadt	Rostock planung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 16	Bürger	Postausgang	Posteingang 29.08.2016
Bedenken und <i>i</i>	Anregungen	Behandlung	
Einspruch gegen Ferienwohnunger Sehr geehrter Herr gegen den Bebauur 01.08.2016 zum "Shiermit Einspruch. Seit einigen Jahren vermieten wir unse an Feriengäste. Demnach machen van Bebauungsplan ab.	den Bebauungsplan "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in "in Warnemünde Müller, ngsplan (Nr. 01.WA.183) i.V. m. der öffentlichen Bekanntmachung vom Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen" erhebe ich und somit auch vor Eintritt der Veränderungssperre im Januar 2013 ere Wohnung in der John-Brinckmann-Straße 13, in 18119 Warnemünde, wir von unserem Bestandsschutz gebrauch und sehen damit vom o.g. echende Bestätigung Ihrerseits.	Dem Widerspruch kann nicht ent keine Genehmigung als Ferienwo Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 Ba sprechende Klarstellung des Gebie VO. Dabei handelt es sich um die im kerweiterungen des 20. Jahrhunde lungsbauten in Blockbauweise ein die fremdenverkehrsgeprägten Vidurchweg um große Mehrfamilier großen Innenhofbereichen. Diese gekennzeichnet, die dicht zusamn nem sozialen Wohnumfeld gepräg Eignung oder eine gewachsene Ferienwohnungen ist daher in der gebietsuntypisch zu klassifizieren. ten mit vielen Mietwohnungen kör schaft durch die wechselnden Gäs gegenüber Dauerbewohnern führe Die in die WA 3 in den vergangen zungen müssen daher als städtebadem vorliegenden Bebauungsplan wicklung und den besonderen stäraum wieder zu Dauerwohnungen chen Ziele sind übergeordnet zu bedaher erfolgen für diese Quartiere enwohnungen. Die Rückumwandlung der vorhar Dauerwohnungen soll für die Betre	en Jahren "eingedrungenen" Ferienwohnungsnu auliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die matuliche Genannten Zielstellungen der Ortsen autebaulichen Gründen der Sicherung von Wohr umgewidmet werden müssen. Diese städtebaul eachten und stehen über Einzelinteressen. Ekeine bestandsichernden Festsetzungen für Ferindenen, nicht genehmigten Ferienwohnungen istadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetz

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung un	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"		
E	Behandlung der Bede	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 21	Bürger	Postausgang	Posteingang 29.08.2016
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebaumgsplan Nr. Ut. W.A. nor Umwandlung in Ferienwohmungen in Wamernüncht ein. Meine Ferienwahmung in der Richard- Wagner-Str. 53 hat Bestat 2003 als Perienwahmung genntzt wurde. Dieses wurde am 17186.3 Bestandsaufnahme für den Bebaumgsplan bereits machgewiesen t	néssehute, da sie schen ver M S im Rahman der	Die Ferienwohnung liegt innerhalb Sie findet somit Berücksichtigung standsaufnahme angezeigt wurde. In der Festsetzung 2.2 heißt es, obestandssichernd zulässig ist! Sie hat somit mit Rechtskraft des B	in den Festsetzungen, da sie auch in der Bedass auf dem Flurstück 152 eine Ferienwohnung

Hansestadt Amt für Sta	t Rostock odtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	lenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 23	Bürger	Postausgang	Posteingang 31.08.2016
Bedenken un	nd Anregungen	Behandlung	
als Grundstück dem Entwurf u 1. Eine unterschie WA 2 unter Be Auch WA 3 we seit mindestens Erfassung des I Auch wäre zu bunmittelbar zu Dauermietwohn Dazu werden d Dienstleistungs gehen. Es ist im übrige abgesprochen v Zufriedenheit b Gebieten unters Zufriedenheit g Bekanntlich ist Küste geworder vorhandener FV Hinblick auf die sein, die durch e	camen und Herren, deseigentümer im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans nehme ich zu und der Begründung wie folgt Stellung: delliche Behandlung des Plangebiets WA 3 zu den Plangebieten WA 1 und beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist nicht gerechtfertigt: deist ebenfalls eine touristische Vorprägung auf, da dort nach meiner Kenntnis is 1986 Ferienwohnungen (FW) vorhanden sind. Es wäre daher unbedingt eine Beginns der Vermietung von FW erforderlich. bedenken, dass die jeweils fälligen Kurtaxabgaben dem städtischen Haushalt Gute kommen, was bei der angestrebten Umwandlung in nungen so nicht der Fall sein dürfte. burch den Betrieb von FW Arbeitsplätze u.a. in der Verwaltung und im segewerbe geschaffen, die bei einer Umwandlung in Mietwohnungen verloren en nicht nachzuvollziehen, warum dem Gebiet WA 3 eine touristische Eignung wird, da selbige in erster Linie von den Mietern (Feriengästen) und deren bestimmt wird. Nachteilige Einordnungen werden sich nicht von den anderen scheiden, da bekanntlich nicht jedem Gast alles zur vollkommenen gemacht werden kann. Warnemünde in der letzten Zeit zu einem der beliebtesten Ferienorte an der n. Allein die steigende Gästeanzahl rechtfertigt es nicht, die Anzahl W zu verringern. Für die Zukunft mag eine städtebauliche Fehlentwicklung im er Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine hinnehmbare Zielsetzung entsprechende bauplanerische Maßnahmen steuerbar wäre.	Der Einwand wird zurückgev den WA 1 und 2 ist aus den gend genannten Gründen ger Zwar sind seit den 1980er Jal erwohnungen entstanden, die zu den geschilderten, heu Eignung der WA 3 – Gebiete die von der beabsichtigten Urechtliche Genehmigung zur Udie Ferienwohnungsnutzunge den, eine ungenehmigte und punkt des Vermietungsbeginn Der Stadt ist bewusst, dass pflichtgemäß abführen, für dinanzielle Verlust ist aber de lems zu vieler Ferienwohnung Zur touristischen Eignung der Diese wird nicht durch die sondern durch städtebauliche Zur den ausführlich geschilde zügellosen Ausbaus von Fer	die Kurtaxe von Ferienwohnungsbetreibern, die diese lie umzuwandelnden Ferienwohnungen entfällt. Diese eutlich geringer zu werten als die Regelung des Probgen und zu wenigen Dauerwohnungen in Warnemünder Gebiete wird abermals auf die Begründung verwiesen subjektive Beurteilung von Mietern/Gästen bestimmte Faktoren. erten Gründen für einen dringenden Stopp des weiteren rienwohnungen und die daraus resultierenden schädlirtschaftlichen sowie sozialen Auswirkungen wird noch

Hansestadt Amt für Sta	Rostock dtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der I	Bedenken und Anregungen	•
Lfd. Nr. 23.1	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken un	d Anregungen	Behandlung	
Es lässt bzw. vö Unterku auch zu für Fam vorhand werden Auch du bestehe ist, ents Diringis Rückun Auch da mögi mehr al Insgesat wirtscha Ein tour ist dahe Dass fer nicht au mehrges ist. Eine Wohnun umgewa Eigentüt Allein a verbiete Auch ein 22. Nicht na Einfami Vermeici in selbst Eine der bekanntl Ordnung durchzu. Kombin mehrges sowie der konden ein selbst eine der bekanntl Ordnung durchzu.	is ich auch nicht der Verdacht beseitigen, dass durch eine Verringerung der Anzahl biligen Abschaffung von FW eine Verdrängung von Feriengästen, die sich eine unft in hochpreisigen Beherbergungsunterkünften nicht leisten können oder wollen, ur Zielstellung der geplanten Maßnahme gehört. Sozialverträglich dürfte das besonders nilien mit Kindern sicherlich nicht sein, da die im Plangebiet WA 3 überwiegend denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von Familien mit Kindern genutzt denen FW mit 2 oder 3 Zimmern hauptsächlich von FW würde zu einer sinkenden Auslastung nder Beherbergungsunternehmen führen, kann nicht gefolgt werden. Ob dies der Fall scheidet sich allein nach den freien Marktkräften – Angebot und Nachfrage – stische Eingriffe – und um nichts anderes handelt es sich bei der geplanten nwandlung - sind dabei völlig fehl am Platze. sa Argument von einer zu geringen Kaufkraft im Winter kann keine Beachtung finden, liche Kaufkraftverluste durch überproportionale Umsatzsteigerungen im Sommer sausgeglichen sein dürften. mit ist festzuhalten, dass die vorhandene Bewohnerschaft und die jeweiligen Gäste aftlich erhebliche positive Effekte nach sich ziehen. mit ist festzuhalten, dass die vorhandensein von FW auch im geplanten Gebiet WA 3 rr für Warnemünde äußerst förderlich. mer außerhalb der Saison eine Verödung des Ortes festzustellen ist, trifft sicherlich if den Ortsteil WA 3 zu, da odrt die Wohnbevölkerung allein schon aufgrund der schossigen Bauweise in großer Mehrzahl gegenüber den Mietern von FW vorhanden erhossigen Bauweise in großer Mehrzahl gegenüber den Mietern von FW vorhanden erhossigen im Besitz nicht ortsansässiger	Von einer völligen Abschafft Planung keine Rede sein. Es geht hier auch insbesonde wohnungen für Familien. Ein ungesteuertes, maßloses gendwann an seine Grenzer Strandfläche, das Verkehrsauzu einem Kollaps des Gesamnahmen der Verbesserung dingungen für die Einwohner Die positiven wirtschaftlichen auch so bleibt, ist jedoch ein Überforderung der Systems Abwandern der Feriengäste ftourismusorten am Mittelmeet Das Amt für Raumordnung undesplanerischen Stellungnah ungsplanes und zur beabsicu.a. an: "Deshalb kommt es tungserscheinungen zuzulass ne Siedlungsstrukturen entsp der Bevölkerung zu erhalten eine bedarfsorientierte Wohnt Versorgung aller Teile der 4.2(3))." Auch die Weiterents Leitlinie des Stadt-Umland-Rewird daher aus landesplaneris	nd Landesplanung Region Rostock führt in seiner Lan me vom 11.03.2013 zur Planungsanzeige des Bebau htigten Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnunger im Küstenraum vor allem darauf an, keine Überlas sen Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 sind gewachse brechend der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse und weiterzuentwickeln. Dazu zählt insbesondere auch raumentwicklung, die eine ausreichende und preiswerte Bevölkerung gewährleistet (vgl. LEP-Programmsatzwicklung von Warnemünde als Wohnstandort ist eine baum-Konzeptes. Das städtebauliche Ziel des B-Planes sicher Sicht befürwortet.

Hansestadt Amt für Stad	Rostock Itplanung, Stadtentwicklung u	Wirtschaft Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
		nandlung der Bedenken und Anregungen
Lfd. Nr. 23.2	<u>Bürger</u>	Postausgang Posteingang
Bedenken und	I Anregungen	Behandlung
Dedoriken dire	7 till Ogdrigen	Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was i Warnemünde historisch bedingt und sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, i Eigenheim-Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Ferengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermie den. Aus Sicht der Stadt kommt daher eine gebietsverträgliche Ferienwohnuntzun in Wohngebieten nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontroll der Nutzer von Dauerwohnungen das mögliche Störpotenzial einer Ferienwohnun für die Nachbarschaft erheblich verringert wird. Dabei geht es nicht um eine "Herabstufung der Bewohner von Mehrfamilienhäusern", sondern um die Konfliktverme dung und um die genannten städtebaulichen Gründe. Der südwestliche Teil des genannten Quartiers Fritz-Reuter-/John-Brinckmann/Dänische Straße ist dominierend vom Wohnungsbau geprägt, anders als der nordöstliche Teil. In den Wohnvierteln mit Mietwohnungsbau sollen aus den in der Begründung ausführlich dargelegten Gründen zukünftig konsequent Ferienwohnunge ausgeschlossen werden. Der Bestand der nördlichen Fritz-Reuter-Straße weist, ebenso wie das gesamt Quartier gegenüber, eine andere städtebauliche Qualität auf. Hier überwiegen di Gebäude in der typischen Warnemünder "Bäderarchitektur" mit Vorbauten und Tei
		rassen bzw. Balkonen. Hier sind auch deutlich mehr Ferienwohnungen vorhande als im südlichen Teil der Fritz-Reuter-Straße. Im Quartier gegenüber sind auch Per sionen oder größere Beherbergungseinheiten integriert. Eine weitere bauliche Ur terscheidung ergibt sich durch die Dachformen, hier dominieren die sehr flache Satteldächer, während die Mietwohnungsbauten steile Satteldächer mit Giebeln un Gauben aufweisen. Die bauliche Unterscheidung zwischen typischer Warnemünde "Bäderarchitektur" und Mietwohnungsbau ist also gegeben. Das Grundstück Fritz-Reuter-Str. 34/34a wurde aufgrund der vorhandenen, ausge prägten touristischen Nutzung mit einer Ferienwohnungsanlage in das SO 3 meinbezogen.
		In die Begründung zum Bebauungsplan wird für diesen Bereich eine differenzierter Beschreibung aufgenommen.

Hansestadt Amt für Stad	Rostock dtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Be	edenken und Anregungen	L
Lfd. Nr. 23.3	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken und	d Anregungen	Behandlung	I
WA 3 ein Vierteln d Wohnung Privateige beispielsw die Heinrich- Unverstän zwischen Unverstän bauplaner Kurpark", Notwendi Auch ist fe Wohnung in Dauerw Wohnung zwar mit d Rückumw Gedanke e Abschließe Wohnbeve der FW, au Das gesam Aufgrund e über Fritz- festzusetze lange Jahre eine ausnal Eigentüme bei der Pla Durch eini; Wohnens r Nutzung hi	nicht nachvollziehbar ist das Argument, dass Geschosswohnungsbauten im Gebiet en anderen Charakter aufweisen als die vorhandenen Geschosswohnungsbauten in es Sondergebietes. Hierbei handelt es sich nicht um Wohnblöcke im Besitz von segsesellschaften, sondern um mehrgeschossige Häuser im Besitz von segsesellschaften, sondern um mehrgeschossige Häuser im Besitz von nttümern oder Eigentümergemeinschaften, genau wie die Häuser im Sondergebiet - weise Fritz-Reuter-Str. 34, der nördliche Kirchenplatz 7-9, die Hermannstr. 2, 2a-d, ch-Heine-Str. 1-2, sowie die neu errichtete mehrgeschossige "Residenz am Kurpark" Heine-Str. 28, 29, 30. dlich ist, dass die Trennwand des Hauses Fritz-Reuter-Str. 33/34 sogar die Grenze WA 3 und SO 3 darstellen soll. dlich ist auch, warum der gewünschte (preisgünstige) Wohnraum nicht mit Hilfe ischer Maßnahmen in den neu errichteten Wohnvierteln wie z.B. "Residenz am "Molenfeuer" oder "Dünenquartier" geschaffen wurde. Damit würde keine gkeit bestehen, lange bestehende Nutzungen zu ändern. estzuhalten, dass das Unvermögen junger Familien oder der Servicekräfte sich eine in Warnemünde nicht leisten zu können, nicht von der Rückumwandlung von FW ohnungen abhängt, da verträgliche Mieten zwar wünschenswert sind, aber der freie smietmarkt in Warnemünde sich in einer bekanntlich viel zu angespannten Lage und ler Tendenz nach oben befindet. Es ist einfach illusorisch, eine Lösung von einer andlung zu erwarten und dann auch noch lediglich im WA 31 Auch hier kommt der eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz auf. end ist zu bemerken, dass eine Erhaltung der Zusammensetzung der Silkerung allein durch eine Absicherung des vorhandenen Bestands - einschließlich ach der im Gebiet WA 3 - erreicht werden kann. at Konzept sollte daher noch mal durchdacht werden. der höheren Quote dort erfasster FW wird angeregt, das Viertel von der Mühlenstr. Reuter-Str. 30-40, John-Brinckman-Str. 5-11, Dänische Str. 1-10 als Sondergebiet m und im WA 1, 2 und 3 gleichmäßiges Ermessen auszuüben, indem den üb	schiedlichen Baugebiete, zur Abben sowie der touristischen Eignungsplan und die o.g. Ausführung Bei der Abgrenzung spielen nich tiere, deren historische Entwickludende Rolle. Dünenquartier und Molenfeuer si sind dort Ferienwohnungen unzuder schon historisch touristisch ge Es ist städtebaulich durchaus sin Wohngebiete strandferner anzuor Das Hauptanliegen des Bebauu "Schutz des Wohnens vor Umwaltinie die zukünftige Entwicklung. lungen der vergangenen Jahre kofür Ferienwohnzwecke führt zu sich den, noch zur Verfügung stehend Mit dem Bebauungsplan wird auch den weiteren Wohn- und Sonderg Der Erhalt der Zusammensetzungen, wenn sich aufgrund der end	ind explizit als Wohngebiete ausgewiesen, insofe ulässig. Die Residenz am Kurpark befindet sich eprägten Zone Warnemündes. Involl, die touristischen Quartiere strandnah und dranen. Ingsplanes besteht, wie schon der Name sagt, i andlung in Ferienwohnungen". Das betrifft in erste Jedoch müssen auch städtebauliche Fehlentwick orrigiert werden. Gerade der Entzug von Wohnrausteigenden Mieten innerhalb des knapper werderlen Wohnraums. Ich die weitere Umwandlung in Ferienwohnungen gebieten eingeschränkt oder ganz ausgeschlosser und der Wohnbevölkerung kann nicht gesichert werden steigenden Wohnungsmieten durch den Entzu Einkommensgruppen eine Wohnung in Warnemüngung auf der vorherigen Seite
Mit freund	lichen Grüßen		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
Behandlung der Bede	nken und Anregungen
_fd. Nr. 26 Bürger	Postausgang Posteingang 02.09.2016
Bedenken und Anregungen	Behandlung
Sehr geehrter Herr Wiersch, Sehr geehrte Damen und Herren, es wäre schön, wenn auch über einen Bestandsschutz für Vermieter von Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgedacht wird. Wir vermieten in unserem Mehrfamilienhaus welches auch von mir bewohnt wird seit vielen Jahren Ferienwohnungen und hatten noch nie Ärger mit unseren Nachbarn. Nach der neuen Verordnung, failen wir in das Wohngebiet in dem die Vermietung zukünftig untersagt werden soll. Korrekt haben wir uns seinerzeit bei der Kurverwaltung gemeldet um unsere Kurtaxe für die Gäste abzuführen, auf Nachfragen wurde uns damals mitgeteilt, dass eine Vermietung unserer Wohnungen nicht beantragt werden muss und eine anderweitige Meldung nicht erforderlich ist. Guten Glaubens haben wir unsere Wohnungen seither als Ferienwohnungen vermietet. Außerdem wurde uns damals berichtet, dass bis kurz bevor wir, mit der Vermietung begonnen haben, die Stadt sogar noch Prämien an Vermieter die Ferienwohnungen bereitgestellt haben, gezahlt hat. Im laufe der Jahre kamen einige Hotels in Warmemünde dazu und kommen bis heute und in Zukunft noch dazu. Jetzt wird beklagt, dass Ferienwohnungen die Gäste für Hotels abgreifen. Da bin ich der Meinung, Gäste die gern in einer Ferienwohnungen frei sind, sondern suchen sich einen anderen Ort. Mit freundlichen Grüßen	Zur Argumentation der Stadt bezüglich der Gründe für die Festsetzung der unte schiedlichen Baugebiete, zur Abgrenzung und zur historischen Entwicklung derse ben sowie der touristischen Eignung wird auf die Begründung zum Bebauungsplaverwiesen. Bei der Abgrenzung spielen nicht einzelne Gebäude, sondern städteballiche Quartiere und deren heutige Ausgestaltung eine entscheidende Rolle. Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist die Behebung von Fehlentwicklungen, ze denen auch das starke Anwachsen der Zahl nicht genehmigter Ferienwohnungen. Wohngebieten gehört. Dabei ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen. Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt ze den in der Begründung genannten negativen wirtschaftlichen und städtebauliche Effekten. Dieser Entwicklung muss die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnung baus und der Rückabwicklung der ungenehmigten Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen in Wohngebieten per Bauleitplanung Einhalt gebieten. Der vorliegende B-Plan ist also zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung une lässlich. Die Zahlung von Kurtaxe spielt bei baurechtlichen Genehmigungen und städtebau en gibt sich aus den genannten Fehlentwicklungen der letzten Jahre, die zu deheutigen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemen Warmemünde führen. Diese städtebaulichen Ziele sind übergeordnet zu beachten und stehen über Eizelinteressen. Die Rückumwandlung der vorhandenen, nicht genehmigten Ferienwohnungen Dauerwohnungen soll aber für die Betreiber in verträglicher Weise durch die Baordnungsbehörde der Hansestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt weiden. Dies Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Hansestadt Amt für Sta	Rostock dtplanung, Stadtentwicklung un	d Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	E	Sehandlung der Bedenken und Anregungen	-
Lfd. Nr. 28	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.09.2016
Bedenken un	d Anregungen	Behandlung	
Begorer	slegarpextraplat Sixte of early wiest korrekt ar geting and the after an eles strate and stadtant stades fish: An des stadtant sester fest: George states for den seated in Text (D. Sate and see see sefindet vies son in seadle (box. Anna Constitutions of a Aja-Desort sind on G. 200 Promovede Empanded in Promovede Empanded in the season of the season o	Die Gebietsangaben entsta Ergänzungen werden jedoch Die Korrektur wird berücksi	
		Die Anregungen werden	berücksichtigt.

Hansestadt Amt für Stad	Rostock tplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 29	Bürger	Postausgang	Posteingang 30.08.2016
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	
Warnemünde Sehr geehrte Da wie ich dem Ent im Jahr 2015 an Ferienwohnung geplanten Wohr Die von Ihnen al den vorliegende Wie der Name b vergleichbar mit Ob ein Gebiet ei Feriengäste und Weder handelt e noch ist dort ein der Infrastruktur Auch befinden s Mietergemeinsc wie zum Beispie auch in meinem Ferienwohnunge WA 1 und WA 2 Das sich Ferien störend ausgewi Unbegreiflich ist, Ferienwohnung direkt gegenübe die laut Planung die Ferienwohnung Ihre Idee, durch preisgünstige Da unrealistisch.	ngeführten Gründe für die Ausgrenzung dieses Gebietes entsprechen nicht in Tatsachen. ereits sagt, ist das gesamte Ostseebad Warnemünde ein Ferienort und nicht einem herkömmlichen Wohnort. ne touristische Eignung aufweist, sollte aufgrund der Nachfrage der nicht von Amts wegen bestimmt werden. s sich bei dem von mir bewohnten Gebiet um ein ruhiges Wohnviertel, er Verödung des Gebiets außerhalb der Saison oder eine Nicht-Auslastung festzustellen oder zukünftig abzusehen. Ich in diesem Gebiet nachweislich keine Wohnblocks mit haften und großen Innenhofbereichen, sondern Mehrfamilienhäuser genau in der Heinrich - Heine - Straße, die sich im Privatbesitz befinden und wie Fall oft von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Damit unterliegen die en genauso einer sozialen Kontrolle wie in den geplanten Wohngebieten wohnungen in Kombination mit Dauerwohnungen in Warnemünde nicht richt haben, wird in der Begründung sogar bestätigt. dass das Nachbarhaus Fritz - Reuter - Str. 34 laut Planung für die nutzung geeignet bewertet wird, mein Haus jedoch nicht. In den Gebäuden meines Hauses befinden sich fast ausschließlich Ferienwohnungen, weiterhin genutzt werden sollen. Damit wird die Eignung des Gebietes für ngsnutzung bestätigt. ein Verbot der bestehenden Ferienwohnungsnutzung entstehen nuerwohnungen für Servicekräfte und Familien mit Kindern ist völlig	BauGB. Eine Ferienwohnungsnutzt Durch den Bebauungsplan erfolgt der Begründung beschriebenen Sials Arbeitermietwohnungsbau eine traditionell fremdenverkehrsgeprägsich durchweg um große, mehrgeste weisen keinerlei touristische Eigung auf. Die in die WA 3 "einge daher als städtebauliche Fehlentwiden Bebauungsplan unter den geden besonderen städtebaulichen CDauerwohnungen umgewidmet we übergeordnet zu beachten und steh Daher erfolgen für diese Quartiere enwohnungen. Dabei sind die städsung, nicht jedoch, ob eine Nachfrat Der Bestand weiter nördlich ab desamte Quartier gegenüber, eine an die Gebäude in der typischen Waterassen bzw. Balkonen. Hier sir den als im südlichen Teil der Fritzpensionen oder größere Beherbe Unterscheidung ergibt sich durch Gauben aufweisen. Die bauliche Lübäderarchitektur" und Mietwohnu Reuter-Str. 34/34a wurde aufgrund seine Stateldächer.	usführlich städtebaulich begründet. Inem faktischen Wohngebiet nach § 34 Abs. Zung wurde nie genehmigt. Ieine entsprechende Klarstellung des Gebietes als BauNVO. Dabei handelt es sich um die im Kap. Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die en anderen Gebietscharakter aufweisen als die ten Viertel von Warnemünde. Hierbei handelt es sichossige Mehrfamilienwohnhäuser. Diese Gebiet grung oder eine gewachsene touristisch Vorpräsedrungenen" Ferienwohnungsnutzungen müssel icklung betrachtet werden, die mit dem vorliegen enannten Zielstellungen der Ortsentwicklung und Fründen der Sicherung von Wohnraum wieder zu erden müssen. Diese städtebaulichen Ziele sind en über Einzelinteressen. keine bestandsichernden Festsetzungen für Feritebaulichen Gründe entscheidend für die Auswei

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadt	tentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Rehandlung der Bec	denken und Anregungen	
Lfd. Nr. 29.1 Bürger	Deliandiding der Ded	Postausgang	Posteingang
<u>==go-</u>			. cotomiganig
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Wohnbevölkerung zu erhalten, ist eine Un Ferienwohnungen in Dauerwohnungen ni- des Baugebiets bleibt allein durch die zuk erhalten. Ich bitte um die Einhaltung des Gleichbeh bestandssichernde Festsetzung für lange	ter des Wohnens und die Zusammensetzung der mwandlung der jahrelang genutzten icht erforderlich. Die allgemeine Zweckbestimmung künftige Begrenzung der Ferienwohnungsnutzung mandlungsgebots in allen Plangebieten und vorhandene Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 10 a.3, so wie von Ihnen bei der Bestandserfassung	ße ist also dominierend vom Wohnur Teil. Die direkte Nachbarschaft weist el In den Wohnvierteln mit Mietwohnung führlich dargelegten Gründen zukünftig sen werden.	sbau sollen aus den in der Begründung aus- g konsequent Ferienwohnungen ausgeschlos- in wird für diesen Bereich eine differenziertere

Hansestadt R Amt für Stadt	Rostock planung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 31	Bürger	Postausgang	Posteingang 31.08.2016
Bedenken und A	Anregungen	Behandlung	
ich zeige Ihne kunde an, das trete. Gegenstand in nes "Schutz de 01.WA.183. Zu dem Entwider Begründur 1. Mein Mandant Rostock – Wanungen. Eine dem Jahre 200 delt in Ferienry welche mit bis 12 Feriengäste geteilt und um	Damen und Herren, en ausweislich der in Kopie beigefügten Vollmachtsurss ich die rechtlichen Interessen des Herrn Gewettstraße 1, 18119 Rostock – Warnemünde, vermeiner Beauftragung ist der Entwurf des Bebauungsplades Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen", Nr. rurf des B-Planes nehme ich nach Einsicht und Prüfung ing für meinen Mandanten wie folgt Stellung: at ist Eigentümer des Gebäudes Gewettstraße 1, 18119 arnemünde. In diesem Gebäude befinden sich 11 Woh-Wohnung wird von meinem Mandant selbst genutzt. Ab 103 wurden einige der Wohnungen sukzessive umgewantwohnungen. Zunächst existierten 3 Ferienwohnungen, is zu jeweils 4 Feriengästen belegt werden konnten = max. ite. In den Jahren 2009 / 2010 wurden diese Wohnungen ingebaut in 6 kleine Ferienwohnungen, welche für jeweils in genutzt werden können = weiterhin max. 12 Feriengäste.	Die Angaben werden zur Kenntnis gen 1. Die Angaben werden zur Kenntnis gen	

Hansestadt R Amt für Stadt	ostock planung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung de	r Bedenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 31.1	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken und <i>i</i>	Anregungen	Behandlung	-
dergebiete festgesekönnen. Andere bes von der Existenz eir per festgesetzt und In dem Gebäude munten und 22 oben Weise durch die Baumgesetzt werden. Das Ziel einer Klars Wie an anderer Ste äußert, sollen nach wohnungen Nutzum in Aussicht gestellt sondern es wurde k Insoweit stehen Auspruch zu dem Entwede Angaben zu etc. fehlen. In der Allich ist noch nicht enungsbehörde beab	eines Mandanten erfolgte dies nicht. Vielmehr wird auf Seiten 21 schwammig ausgeführt, dass "Für die Betreiber in verträglicher uordnungsbehörde der Hansestadt innerhalb der nächsten Jahre d. Dies ist äußerst unkonkret gefasst und somit nicht befriedigend. Itellung wird zudem nicht erreicht. Ble in einem Ortstermin von Vertreter der Hansestadt Rostock ge-Erlass des B-Planes die Eigentümer nicht genehmigter Feriengsuntersagungsverfügungen erhalten. Dies wurde nicht nur vage und es war auch keine Rede von einer "verträglichen Lösung", lar und deutlich eine radikale Kehrtwendung in Aussicht gestellt. Sesagen der Vertreter der Hansestadt Rostock im klaren Widerwurf des Bebauungsplanes. Dieser ist zudem unkonkret, da jedeinem eventuellen zeitlichen Auslaufen einer bisherigen Duldung bwägung finden sich hierzu auch keine Ausführungen. Offensichteinmal der Erlass von Handlungsempfehlungen für die Bauordeisichtigt.	Dauerwohnungen soll für die ordnungsbehörde der Hanse den.	ommen. vorhandenen, nicht genehmigten Ferienwohnungen in e Betreiber in verträglicher Weise durch die untere Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wer- laufende Ordnungsverfahren.
Mithin liegt ein schw 2.	verwiegender Abwägungsmangel vor.	Die Ferienwohnungen sind cher Auseinandersetzungen	nicht "bisher geduldet", sondern Gegenstand gerichtlimit der Stadt.
Ziel des B-Planes is wohnungsnutzung z net werden, indem Dies kann jedoch ni	ersagung einer bisher geduldeten Nutzung nicht vom Aufstellungsanes gedeckt. st es schon seinem Wortlaut nach, eine Erweiterung der Ferienzu unterbinden. Dem kann mit einem B-Plan sachgerecht begeggeregelt wird, wo zukünftig Ferienwohnungsnutzung zulässig ist. ocht gleichzeitig Rechtsgrundlage für eine zukünftige Unterbindung gen bzw. jahrelang geduldeten Nutzungsart sein.	Bestandsschutz. Zu den Grübieten, die für Ferienwohnunung aufweisen, wird auf die Der als Satzung beschlosse	andlung von Dauer- in Ferienwohnungen genießt keinen ünden der beabsichtigten Rückumwandlung in Wohngeungsnutzungen aus städtebaulicher Sicht keinerlei Eige Begründung zum B-Plan verwiesen. ene Bebauungsplan schafft die rechtsverbindliche Ord- BB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbe-
keine Rechtsgrundla Da in dem B-Plan je	oweit hinreichenden Aufstellungsbeschlusses kann der B-Plan age für zukünftige Nutzungsuntersagungen darstellen. doch Sachverhalte geregelt werden sollen, welche von dem Aufnicht gedeckt sind, erweist sich dieser als grob fehlerhaft.	sondere zu berücksichtigen: Erhaltung, Erneuerung, Fort	.: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung(Nr. 2) die tentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener bauungsplan ist demnach die geeignete Rechtsgrundla-

Hansestadt f Amt für Stad	Rostock tplanung, Stadtentwicklung und Wirts	chaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlu	ing der Bedenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 31.2	<u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	
3.	-9-9-		
druck, dass ein Bestar Konkret wurde hierzu a ausgeübte und geduld der Vertreter der Stad seit Jahrzehnten vorha men der Bestandserfa- ten Gebieten befinden Dies bedeutet, dass d der Hansestadt Rostoc schutz genießt oder n	verschiedenen Stellen des Entwurfes des B-Planes zum Aus- udsschutz beachtet werden soll. Buf Seite 5 wie folgt ausgeführt: "Der Vertrauensschutz in bisher eite Nutzungen genießt ebenfalls eine hohe Priorität im Handeln it und des Ortsteiles. Nicht offiziell genehmigte, aber zum Teil endene Ferienwohnungen, deren langjähriger Bestand im Rah- ensung nachgewiesen wurde und die sich in touristisch geeigne- genießen Bestandsschutz.". Die Gewährung des Bestandsschutzes von einer Einschätzung ich abhängig gemacht wird, wo und welches Gebäude Bestands- icht. Dies widerspricht jedoch elementaren Grundsätzen in ei- einem B-Plan kann ein bestehender Bestandsschutz nicht aus-	geeignet sind, nicht welche e	auungsplan fest, welche <i>Quartiere</i> für Ferienwohnunger einzelnen Gebäude. nur genehmigte Nutzungen und insofern die wenigster
gehebelt werden, gena Entgegen der Darstell stimmte Nutzungsart (I Vielmehr genügt für die	und ies soll vorliegend jedoch versucht werden. ung besteht Bestandsschutz nicht erst dann, wenn eine be- Ferienwohnung) bauordnungsrechtlich genehmigt wurde. Entstehung des hier maßgeblichen (passiven) Bestandsschut- in der vorhandenen Form	Ferienwohnungen. Der Beb	auungsplan stellt jedoch die Grundlage dar, auf der ir n Anträge zur Umnutzung (auch für bestehende Ferien
Bestandsschutz soll ge Anlage (dafür genügt n	genehmigungsfähig G vom 24.07.2000, 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424), denn der ewährleisten, dass eine rechtmäßige Nutzung einer baulichen naterielle Rechtmäßigkeit, formelle Rechtmäßigkeit ist nicht erneu entstehendes entgegenstehendes Recht durchsetzt (vgl. 4 B 52.02).		usführungen in der Begründung zur aktuellen Rechtspre- nd Ferienwohnungen auch in faktischen Wohngebieter
"Bestandsschutz ist de Genehmigung legalisie	s OVG NRW den Bestandsschutz deshalb wie folgt definiert: er durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelte Anspruch einer durch urten oder während eines Mindestnutzungszeitraumes materiell un Substanz in ihrer von der Genehmigung bzw.		
	Genehmigungsfähigkeit		
durchzusetzen" (vgl. O Nach alledem ist es au wesen) ist und dass di	Vutzung sich gegen spätere nachteilige Rechtsveränderungen VG NRW, 15.04.2009, 10 B 189/09). sreichend, dass die bauliche Anlage materiell rechtmäßig (geses in der Vergangenheit zur Ferienwohnungsvermietung geschilden ist bingen, oh diese Ferm der Nutzung gesehnist.		
wurde. Somit genießen die Fe	cheidend ist hingegen, ob diese Form der Nutzung genehmigt rienwohnungen meines Mandanten in dem Gebäude "Gewett- ck – Warnemünde" auch ohne eine Baugenehmigung weiterhin	Dem Bestandsschutz der nic legung der Rechtsprechung	cht genehmigten Ferienwohnungen wird unter Zugrunde in MV widersprochen, s.o.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwick	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung ir Ferienwohnungen in Warnemünde"	chaft
		ung der Bedenken und
Lfd. Nr. 31.3 <u>Bürger</u>	Posteingang	Postausg
Bedenken und Anregungen		Behand
Dies wurde in dem Entwurf des B-Planes missachte Richtigerweise hätte die teilweise Ferienwohnungs körperfestsetzung, wie teilweise in anderen Straße den müssen. 4. In dem Entwurf des B-Planes kommt im Rahmen Ausdruck, dass eine solche Fremdkörperfestsetzu eine soziale Kontrolle der Feriengäste durch den Hiner gesichert ist und ruhestörendes, ausuferndes Viden werden kann. Genau dies ist bei dem betreffenden Gebäude mein dant bewohnt dieses Gebäude mit seiner Familie ebenfalls in dem Gebäude. Eine hinreichende soziatet. Deshalb hat es in den letzten Jahren auch keine handelt es sich bei den Feriengästen meines Mar gäste. In aller Regel werden die Ferienwohnungen dem Zuschnitt der Ferienwohnungen (max. für jewe diesem Grunde hat es an diesem Ort in den letzter Partys" von Feriengästen gegeben. Somit wäre einach den Planzielen möglich. 5. Im Ergebnis bleibt daher festzuhalten, dass mit der folgt werden, welche nicht von dem Aufstellungsbehende (passive) Bestandsschutz missachtet wurde Abwägung noch nicht einmal angesprochen worde gungsfehler bestehen.	den sich in einem faktischen Wohngebiet nach § 34 A auungsplan erfolgt eine entsprechende Klarstellung (Johngebiet nach § 4 BauNVO). Die im Kap. 3 der Begründung beschriebenen Siedlung rhunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Si ise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen geschossige Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhighenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielz ichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mieter islalen Wohnumfeld geprägt sind. Diese Gebiete weitig oder eine gewachsene touristisch Vorprägung avohnungen ist daher in den WA 3 als gebietsuntypisch A 3 in den vergangenen Jahren "eingedrungenen" Fissen daher als städtebauliche Fehlentwicklung betrach genden Bebauungsplan unter den genannten Zielstell ind den besonderen städtebaulichen Gründen der Sicher zu Dauerwohnungen umgewidmet werden müsste sind übergeordnet zu beachten und stehen über Einartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Fisieht berücksichtigt.	2 BauGB Gebietes Dabei har erweiterur lungsbauf die freme durchweg Wohnvier von Woh meinscha keinerlei Das Einde klassifizie enwohnun werden, or gen der Or rung von Diese stä zelinteres Daher erf enwohnun s Ziele ver- der beste- Rahmen der

Hansestadt Amt für Stad	Rostock dtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung ir Ferienwohnungen in Warnemünde"	
	Behandlung der Bed	enken und Anregungen	
fd. Nr. 33	Bürger	Postausgang	Posteingang 29.08.2016
edenken und	d Anregungen	Behandlung	
in vorstehend Bezug auf die vor Umwand Warnemünde. erfolgenden Auslegung so Der Unterzeid Rede stehende Rostock. Der diesem Beschlußfasst	Herr Wiersch, der Angelegenheit bestellt sich der Unterzeichner in eigener Sache und nimmt erfolgte Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans "Schutz des Wohnens dlung in Ferienwohnungen" betreffend einen Teilbereich der Gemeinde. Hierzu führe ich Folgendes aus, und zwar verbunden mit der hiermit Einlegung eines etwaig erforderlichen Rechtsmittels gegen die erfolgte wie die beabsichtigte Verabschiedung des betreffenden Bebauungsplans: chner ist - zusammen mit dessen Ehefrau - Miteigentümer einer von dem in en Bebauungsplan erfaßten Eigentumswohnung auf der Paschenstraße 6, 18119 Eigentumserwerb zugrundeliegende Kaufvertrag ist zeitlich vor der ung der Hansestadt Rostock über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. m 30.01.2013) abgeschlossen worden. Hierzu wird auf die in der Anlage in	Die Angaben werden zur K	Cenntnis genommen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"		
Behandlung der Be	denken und Anregungen		
Lfd. Nr. 33.1 <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang	
Bedenken und Anregungen	Behandlung	<u> </u>	
Ablichtung beigefügte notarielle Kaufvertragsurkunde Dr. jur. Pelke vom 02.01.2013 mit diesseitiger Genehmigung vom 17.01.2013 verwiesen, wobei die entsprechende, vor dem hiesigen Notar Uerlings erfolgte Genehmigung in Bezug auf die vollzogene Unterschriftsleistung des Unterzeichners sowie seiner Ehefrau am gleichen Tag gem. Urkundsrollennummer Nr. 69/2013 beglaubigt worden ist. Dies alles können Sie der beigefügten Unterlage entnehmen.	Die Angaben werden zur Kenn	itnis genommen.	
Das Objekt war uns ausweislich des in Ablichtung beigefügten Exposé des örtlichen Immobilienbüros Kardur aus dem Jahre 2012 als "2-Zimmer-Ferienwohnung in ruhiger Lage" angeboten worden. Auf dieser Grundlage ist anschließend der Kaufvertrag zustande gekommen, wobei wir ergänzend hierzu auf Ziffer XI.3 der bereits beigefügten notariellen Kaufvertragsurkunde verweisen, in welchem die erfolgte Vermittlung durch das Immobilienbüro Kadur ausdrücklich bestätigt worden ist.	Die Wohnung befindet sich in einem faktischen Wohngebiet nach § 34 Abs. BauGB. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Klarstellung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dabei handelt es sich um die im Kap. 3 der Begründung beschriebenen Siedlung erweiterungen des 20. Jahrhunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Sie lungsbauten in Blockbauweise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen die fremdenverkehrsgeprägten Viertel von Warnemünde. Hierbei handelt es sie durchweg um große, mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhig Wohnvierteln mit großen Innenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielze von Wohnungen gekennzeichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mieterg		
Das Objekt ist somit als Ferienwohnung erworben und wird in dieser Form auch genutzt.	meinschaften in einem soziale keinerlei touristische Eignung	en Wohnumfeld geprägt sind. Diese Gebiete weise oder eine gewachsene touristisch Vorprägung au	
Bei dieser Sachlage, da der Kaufvertragsabschluß vor Beschlußfassung über den in Rede stehenden Bebauungsplan zustande gekommen ist, besteht ein Vertrauensschutz zu Gunsten des Unterzeichners - sowie seiner Ehefrau - in Bezug auf eine Weitergeltung der Zulässigkeit der Nutzung als Ferienimmobilie.	de gekommen ist, besteht ein Vertrauensschutz zu Gunsten rehefrau - in Bezug auf eine Weitergeltung der Zulässigkeit sozialen Kontrolle und können daher zu erheblichen Belästigungen der Nacht schaft durch die wechselnden Gäste und unangemessenes Verhalten von Urlaub gegenüber Dauerbewohnern führen. Die in die WA 3 in den vergangenen Jahren "eingedrungenen" Ferienwohnungsr zungen müssen daher als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortse		
Dies ist bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.			
Für weitergehende Informationen/Auskünfte steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung.			
Mit freundlichen Grüßen	Daher erfolgen für diese Quart enwohnungen.	tiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Fer	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"			
	Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 33.2	<u>Bürger</u>		Postausgang	Posteingang		
Bedenken und	Anregungen		Behandlung			
			Ferienwohnung oder der Ze Rolle. Ein Kaufvertrag erset: Baurechtlich liegt keine Fe wurde weder beantragt noch Die Rückumwandlung der Dauerwohnungen soll aber	vorhandenen, nicht genehmigten Ferienwohnungen in für die Betreiber in verträglicher Weise durch die untere Hansestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	denken und Anregungen	
Lfd. Nr. 39	<u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang 02.09.2016
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	
ausweislich Es besteh genden ge daran, de lichen - erhalten, die Ferie nicht bes rate Baug rücksicht Ferienwoh dungsfrei Es besteht zumindest f in der Rec kannt, dass streng geno heitsmäßig Übergangsre wie die Dän	Danische Straße 3, 18119 Rostock. The mich auf die Begründung, worin angeführt ist: The allerdings seitens der Stadt - aus den im Folmenannten Gründen - ein städtebauliches Interesse en bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesent in den dafür geeigneten Gebieten - aufrecht zu enwohnutzung in Wohngebieten im Rechtssinne z. T. stünde, da für Ferienwohnungen oftmals keine sepagenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch betigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten hnnutzungen über lange Jahre weitgehend beanstanigeblieben waren. The ein Interesse von Betroffenen, Rechtssicherheit für eine Übergangszeit genießen zu können. Es ist chtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit aners jahrelang tolerierte und (wohlwollend) geduldete ommen rechtswidrige Zustände, auf die sich gewohnein Vertrauensschutz entfaltet hat, nicht ohne begelungen korrigieren zu dürfen. Es gibt Häuser, nische Straße 3, deren Baugenehmigung ca. vor 100 eilt wurde (sehen Sie mir die Ungenauigkeit nach).	Dauerwohnungen in den WA 3 soll fü	ingsfrist soll gewährleistet werden. enen, nicht genehmigten Ferienwohnungen in ür die Betreiber in verträglicher Weise durch die nsestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umge-

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der	Bedenken und Anregungen	L
Lfd. Nr. 39.1	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken	und Anregungen	Behandlung	
	Die gelegentliche, nicht genau abzugrenzende Nutzung als Ferienwohnung hat jedenfalls jahrzehntelange Tradition auf Grund der Lage in der Nähe des Ostseestrandes. Zwar soll nunmehr das Areal um die Dänische Straße 3 als SO3 (Sondergebiet - Wohnen und Tourismus) eingestuft werden. Dies würde implizieren, dass eine Nutzung als Ferienwohnung jedenfalls genehmigungsfähig ist. Allerdings impliziert wiederum Ihre Begründung, dass einem starken Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in Mærnemunde und der damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum entgegengewirkt werden soll. Dabei entnehme ich, dass es die Stadt trotz Bebauungsplan immer noch in der Hand hat, die Zahl der Ferienwohnungen zu steuern, indem sie Baugenehmigungen (Umnutzungsgenehmigungen) verweigert, und zwar nach mir derzeit unbekannten Kriterien. Nach dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan müsste aber faktisch jeder eine Genehmigung für den Betrieb einer Ferienwohnung erhalten. Ich frage daher an, wie dahingehend Rechtssicherheit hergestellt werden soll, dass Umnutzungsgenehmigungen nicht willkürlich erteilt oder versagt werden. Wie sind die Kriterien für Bestandsschutz und welche Übergangsfristen sind in Aussicht genommen? Nach \$ 1 VII BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne materiell-rechtlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nach \$ 2 III BauGB sind in Verfahren die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Naturlich ist es zu begrüßen und rechtlich korrekt, den Bestand und das Vertrauen darauf schützen zu wollen. Bedenken möchte ich anmelden gegen die Begründung, soweit sie unklar lässt, welcher zahlenmäßige Bestand an Ferienwohnungen künftig als "erlaubt" zu gelten hat und welche Kriterien im Einzeinen künftig beim Ersuchen um Erlaubnis für eine Ferienwohnung angelegt werden. Ganz besonders möchte ich nochmals hervorheben, dass ein Vertrauens- und Bestandsschutz erhalten werden muss. Soweit meine Fragen nicht Gegenstand des Planverfahrens sind, bit	Erhaltungssatzung für den der Nutzungsänderung von Die Genehmigungen zur Ur ungsplan festgesetzten, zul der Begründung geschilde wird, dient ja gerade der Scher nicht gegeben sind. Genehmigte Ferienwohnun nicht genehmigten Ferienw zu beantragen. Nicht genel enwohnungen sind wieder lung der vorhandenen, nich soll für die Betreiber aber in Hansestadt innerhalb der na Der absolute zahlenmäßig ungsplan festgesetzt werde möglichst keine neuen Ferie	aus dem Teil B-Text und dem Zusammenwirken mit der Ortsteil Warnemünde (Genehmigungsvorbehalt bezügl. Dauerwohnungen in Ferienwohnungen). mnutzung richten sich nach den im vorliegenden Bebaulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan, der aus den in erten besonderen städtebaulichen Gründen aufgestellt chaffung von eindeutigen Regelungskriterien, die so bisten genießen Bestandsschutz. Für alle anderen, bisher vohnungen ist nach den B-Plan-Kriterien die Umnutzung hmigte und nach B-Plan nicht genehmigungsfähige Ferizu Dauerwohnungen um zu nutzen. Die Rückumwandcht genehmigten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen verträglicher Weise durch die Bauordnungsbehörde der ächsten 6 Jahre umgesetzt werden. Die Bestand an Ferienwohnungen kann nicht im Bebauen. Ziel der Planung ist es, aus den genannten Gründen enwohnungen mehr zuzulassen. Die möglich und städtebaulich sinnvoll beachtet.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 40	Bürger	Postausgang	Posteingang 02.09.2016	
Bedenken und	Anregungen	Behandlung		
in der o.g Gesellscha Auf uns lau Unsere Ma Hübner und Der Hotel H Amtsgerich Warnemün Warnemün u n d auf dem ge 236, Heini Stellplätze	te Damen und Herren, ter Herr Wiersch, Sache vertreten wir die Hotel Hübner Grundstücksfit mbH & Co. KG, Seestraße 12, 18119 Warnemünde. tende Vollmacht wird nachgereicht. Andantin ist u.a. Eigentümerin der Hotels Strand-Hotel di Park-Hotel Hübner. Bübner KG gehören u.a. die Grundstücke: trestock, Grundbuch von Rostock, Blatt 1901, Flur 1 in de, Flurstück 249, an der Seestraße 12, 18119 de Aggenüberliegenden Grundstück Rostock, Flur 1, Flurstück sich-Heine-Straße 30, 18119 Warnemünde div. PKW-als Wohnungs-Eigentum. An gegen die Festsetzung des Entwurfes des planes Nr. 01.WA.183 Einspruch	Die Angaben werden zur Ke (Die aktuelle Flurstücksbeze (Die aktuelle Flurstücksbeze	eichnung ist 249/1).	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"		
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 40.1	Bürger	Postausgang	Posteingang		
Bedenken und	Anregungen	Behandlung			
1.) Die Festset Grundbuch falsch. Das Grundst Garagen de Gebäude da Grundstück Außenbereic 2.) Die Nutzung Warnemünd falsch. In der Tiefga Hotels Hübn sind und die Beide Nutzun Entsprechen	ünden wir wie folgt: zung SO3 hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks, Rostock 1901, Flur 1, Flurstück 249 in Warnemünde ist tück ist jedenfalls zu einem erheblichen Teil mit den Parks Strand-Hotels Hübner unterbaut und als einheitliches aher der Nutzung SO2 "Hotel" zuzuordnen. Auf diesem sind im hinteren Bereich auch die Parkflächen im ch des Hotels Hübner angeordnet. g des Grundstücks Heinrich-Heine-Straße 30, 18119 e., Flur 1, Flurstück 236 mit der Nutzung SO3 ist ebenfalls urage dieses Grundstücks liegen die Parkplätze des Parkser, die als Baulast dem Park-Hotel Hübner zugeordnet Nutzung/Hotel/Park-Nutzung für dieses Hotel haben. Ingsarten müssen daher mit SO2 bezeichnet werden. de Änderungen werden beantragt.	In der Heinrich-Heine-Straße einheiten genehmigt worden. gen anderer Eigentümer gen wurde eine Baulast für das H plätze für das später errichtete Die Stellplätze für das Hotel ir sung als SO 2 - Hotel, da die plie der Ferienwohnungen ist.	30 ist eine Wohnanlage mit Tiefgarage und Gewerbe Die Anlage wird weit überwiegend für Ferienwohnur nutzt. Für einen Teil der Stellplätze in der Tiefgarag Hotel Hübner eingetragen. Weiterhin wurden hier Stelle Bettenhaus Hübner nachgewiesen. In der Tiefgarage rechtfertigen jedoch nicht die Auswe prägende und dominierende Nutzung in diesem Gebie. Daher verbleibt es bei der Ausweisung als SO 3. Da Stellplätze des Hotels jedoch nicht beeinträchtigt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	lenken und Anregungen	•
Lfd. Nr. 41	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.09.2016
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	
Betr: Widerspruch den Bebauungsplat Warnemünde" Sehr geehrte Dame wir nehmen Bezug 01.WA.183 "Schutz Als Begründung für ZIELSTELLUNG; PLAI wir wie folgt Stellun 1. "Warnemünde h Stellungnahme zu 1 Es ist grundsätzlich Die Feststellung eines an kontinuierlich Jahren seitens der S 2. "Eine große Anza unbewohnten Ferie Stellungnahmen zu Die steigenden Ausl ein ganzheitliches to Die Anzahl der durch "Verödung" in der N	gegen die Begründung und den Entwurf der SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK über in Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in und Herren, auf den Entwurf der SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK über den Bebauungsplan Nr. des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde". diesen Beschluss haben Sie im Bebauungsplan unter Punkt Nr. 1 PLANUNGSANLASS UND NVERFAHREN unter anderem nachfolgende Behauptungen (Nr.1 – 8) aufgestellt, zu denen g nehmen: at einen starken Anstieg von Ferienwohnungen". diesen starken Anstieg von Ferienwohnungen in den letzten 20 Jahren gestiegen ist. es sprunghaften Anstieges von 65% in nur 6 Jahren ist jedoch eine nicht belegbare Zahl, da en und effektiven Erhebungen über die Zunahme von Ferienwohnungen in den letzten 20 tadt mangelt. hI von Ferienwohnungen birgt die Gefahr, dass außerhalb der Saison Teile des Ortes zu nhausquartieren veröden". 2.: astungszahlen von nahezu 300 Miettagen im Jahr zeigen, wie wichtig Ferienwohnungen für puristisches Angebot in Warnemünde ist. astennittlichen Auslastung zeigt, das Warnemünde weit weg von einer angeblichen	1. Es liegen gesicherte Dater schutzgründen nicht Besta jedoch bei berechtigtem Ir u.a. die dargestellte Abnah Ferienwohnungen auf 104 vor, die die Gebäude mit Ferienwohnungen von 201 Diese Klarstellung erfolgt ir gen bzw. 65 % in nur 6 Jah 2. Eine Auslastung von 300 durchschnittliche Auslastu Auskunft der Tourismusvel der Tage stehen die Wohr hohem Anteil an Ferienworen und heute außerhalb of turkonzept Warnemünde, breiten, deswegen sollen zusätzlichen Ferienwohnur Die Annahmen zur Umnur Ausschluss von Zweitwoh Bestand von 480 mit Zweiten Einwohnern 2014 kein he sich der Anteil auf 458 Zv 2016). In diesem Segment leichter Anstieg erkennbargung von Haupt- bzw. Dat	Miettagen im Jahr lässt sich nicht verallgemeinern. Die ng der Ferienwohnungen in Warnemünde beträgt nach rwaltung ca. 60 % und damit ca. 220 Tage. D.h. an 40 % nungen leer. Es gibt Bereiche in Warnemünde mit einem hnungen, die ehemals durch Dauerbewohner belebt wader Saison durch Leerstand geprägt sind (vgl. auch Struks. 43 Abs. 4). Dieser Zustand soll sich nicht weiter ausauch in den klassischen Beherbergungsgebieten keinengen mehr entstehen. Itzung in Zweitwohnungen sind spekulativ. Der mögliche nungen wurde stadtintern diskutiert. Allerdings stellt der eitwohnsitz gemeldeten Einwohnern bei insgesamt 5684 rausragendes Problem in Warnemünde dar. 2008 belief weitwohnsitze bei 6215 Einwohnern (Zahlen von WIMES ist also im Gegensatz zu den Ferienwohnungen nur ein Allerdings führen auch Zweitwohnsitze zu einer Verdrängerwohnungen. Die Entwicklung dieses Sektors soll daher och ein der Verderlichenfalls sollen regelnde Maßnahmen

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der B	Sedenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 41.1	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken un	d Anregungen	Behandlung	
3." Eine zu hohe Anzal Beherbergungsbetriet Wohngebieten v.a. in der Wohnbevölkerung Stellungnahme zu 3.: Wenn die Stadt Rostoo von Unterkünften am Wettbewerbsrecht in i Wettbewerbs am Mar kontrollieren, machen Die Behauptung, Ferie belächeln. Urlauber re ohne Fahrzeug. Normal genutzte Haus und zu einer hohen Ve Urlauber die mit einer Grund für das stetig ar " Verkehrskonzept Wa Parklätzen und der ma touristischen Strukturn Den von Ihnen angesp	ich von Ferienwohnungen führt zu einer sinkenden Auslastung bestehender be, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang g. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte". CK Ferienwohnungen verbieten möchte, weil Sie im Wettbewerb zu anderen Anbietern Standort Warnemünde stehen, greift die Stadt damit massiv in das Deutschland ein. Dieser Eingriff ist eine gravierende, staatliche Manipulation des freien rick. Wenn eine Stadt sich auf solche Argumente stützt und versucht den Wettbewerb zu wir uns Sorgen um das Instrument der freien Marktwirtschaft. enwohnungen würden zu einer höheren Verkehrsbelastung führen, können wir nur eisen in der Regel nur mit einem Fahrzeug an oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, also shalte bevorraten dagegen in der Regel 1 bis 2 Fahrzeuge die dauerhaft genutzt werden	greifen, sondern eine gesund zu gewährleisten. Hier liegt ein bar fehlendes Verständnischen menhänge vor. Es wird ausd Entwicklung ein übergeordneressen Einzelner steht. Zur Begründung der Notwen gen wird auf die Begründung Eine zu hohe Bettenzahl insogen. Die zu hohen Bettenzahl dern in Ferienwohnungen von Gegenteil noch Verbesserur Strukturkonzept Warnemünd. Die Meinung zum Verkehrs Derzeit wird ein Parkraumko Parkmöglichkeiten z.B. auf dem ein großes Parkhaus ern Gerade durch die Beschrän Stadt einen weiteren Weg hir Negative wirtschaftliche Effel	skonzept Warnemünde wird zur Kenntnis genommer enzept für Warnemünde erarbeitet. Die Stadt ist bestreb der Mittelmole zu schaffen. Am Molenfeuer wird auße richtet. nkung der Anzahl von Ferienwohnungen verhindert di
4." Warnemünde hat in ca. 20 Jahren 2332 Einwohner oder 27 % seiner Wohnbevölkerung verloren. Diese Zahlen verdeutlichen die Problematik, die sich in Warnemünde durch das starke Anwachsen der Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zeigt". Stellungnahme zu 4.: Die Schuld für eine Abwanderung der Bevölkerung ist dem Zuwachs von Ferienwohnungen zu zuschreiben, entbehrt jeder beweisbaren Grundlage. Die Gründe hierfür liegen eher in einer Überalterung des Ortes und mangelnden Beschäftigungsangebote in der Umgebung. Darüber hinaus bietet Warnemünde nur wenig attraktiven Wohnraum. Insbesondere die städtische WIRO, eine der größten Anbieter von Wohnraum in Warnemünde, hat es in den letzten Jahren versäumt, den		In Warnemünde gibt es viele Beschäftigungsangebote in Hotellerie und Gastrono sowie im sonstigen fremdenverkehrs- und gewerblichen Bereich. Wie auch in ar ren Ostseebädern besteht jedoch das Problem, dass sich die Servicekräfte im T rismus oder junge Familien eine Wohnung in Warnemünde finanziell oftmals n mehr leisten können. Durch den Entzug von Wohnraum für Ferienwohnungen erh sich der Preisdruck auf die verbleibenden Wohnungen. Dieser Entwicklung möd die Stadt entgegentreten, um Warnemünde langfristig als attraktiven Wohnort Jung und Alt erhalten zu können. Die Meinung zum Sanierungsstand von Wohnrawird zur Kenntnis genommen.	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"		
	Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr.41.2 <u>Bürger</u>		Postausgang	Posteingang		
Bedenken und Anregungen		Behandlung			
5. "Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten die durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfa Störungen der Nachbarschaft führen. Die Erfahrungen der St Ferienwohnungen, die z.B. traditionell in vom Eigentümer se untergebracht sind, was in Warnemünde auch historisch ber störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist Dauerbewohner gesichert und ruhestörendes, ausuferndes ist Stellungnahme zu 5.: Es ist schon sehr bedenklich, dass die Stadt Rostock für eine "ilässt Ihre Darstellung keinen einheitlichen Weg in dieser Deba wollen Sie Ferienwohnungen verbieten oder nicht. Hier kann geben, die sich in einem Mehrfamilienhaus oder in einem eige gibt es bereits das Instrument einer Teilungserklärung von Wollas Ferienwohnungen von den Eigentümern geregelt werden ist Auschfrage nach Ferienwohnungen in dem beliebten Ostseeb vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Dieser Umstand Bevölkerung, da sich insbesondere junge Familien oder Servi Warnemünde finanziell oftmals nicht mehr leisten können." Stellungnahme zu 6.: Das der hohe Kaufpreis von Immobilien in Warnemünde in ein Ferienwohnung steht, entbehrt jeder beweisbaren Grundlage. Wertentwicklung von immobilien in Warnemünde nach Eintritt der "Veränderungssperre für die Umwandlung ve sich vollzogen hat. Seit 2010 entwickeln sich die Immobilienpru Warnemünde. Hierfür verantwortlich sind die immer unsicher Niedrigzins. Selbst der Staat versucht mittlerweile die starke Mietpreisentwüber eines muss man sich jedoch im Klaren sein. Wenn ein Mie möchte, hat das überall in Deutschland seinen Preis und der is Warnemünde gehört eben genau zu dieser 1A Wohnlage und inicht für jeden einen bezahlbaren Wohnraum bieten. Die gleic mittlerweile im Stadtkern von Rostock abund das ohne das Insoweit die Stadt Rostock bezahlbaren Wohnraum für junge F die Stadt über soziale Wohnungsbauprojekte auf der Mittelmo	adt zeigen hingegen, dass sich lbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern lingt sehr verbreitet ist, in der Regel nicht durch den Hauseigentümer oder /erhalten von Feriengästen wird vermieden." Soziale Kontrolle" von Urlaubsgästen wirbt. Auch ttte um Ferienwohnungen erkennen. Entweder es doch keine Abgrenzung von Wohnungen intümergeführten Haus befinden. Darüber hinaus schneigentum in der die Nutzung von Wohnungen ann und auch meistens ist. Intwicklung ablesbar, da durch die hohe ad die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den verstärkt die Verdrängung der einheimischen zekräfte im Tourismus eine Wohnung in em kausalen Zusammenhang mit der Nutzung als Das zeigt auch die Tatsache, dass die größte som Wohnraum zu Ferienwohnungen" von 2013 eise in Deutschland rasant und das nicht nur in werden Börsenmärkte und der anhaltende vicklung per Gesetzt zu beeinflussen. eter in einer bevorzugten 1A Lage wohnen is alles andere als niedrig. sann auf Grund der hohen Immobilienpreise auch he Problematik zeichnet sich leider auch angebliche Problem mit den Ferienwohnungen. amilien in Warnemünde bieten möchte, sollte	oder für eine soziale Kontrolle vi Um diese Missverständnisse z hier nochmals verdeutlicht wiede "Zu große und unangemesser Ferienwohnnutzungen, die durc milienhäusern entstehen, könne Die Erfahrungen der Stadt zeig traditionell in vom Eigentümer stergebracht sind, was in Warne der Regel nicht störend auswird den Hauseigentümer oder Dau des Verhalten von Feriengästen Die Abgrenzung der Sonder- un ausführlich erläuterten städteba 6. vgl. Abwägung zu Pkt. 4 Die Meinung zu den Gründen Kenntnis genommen. Die Stadt sieht die starke Nach Entwicklung. Besonders bedenkten Jahren in Quartiere mit meh lut nicht für diese Nutzung ge günstigerer Wohnraum verdräng. Der soziale Wohnungsbau wird in der Hansestadt spielen. Dies	au erläutern, wird die Darstellung in der Begründung ergegeben: The Ferienwohnungseinheiten in Wohngebieten oder wird die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfaren außerdem zu Störungen der Nachbarschaft führen gen hingegen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. selbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern unsemünde auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, ir ken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch verbewohner gesichert und ruhestörendes, ausufern wird vermieden." Ind Wohngebiete erfolgt nach den in der Begründung ulichen Kriterien. Inder steigenden Miet- und Immobilienpreise wird zur anfrage nach Ferienwohnungen als Baustein für diese klich dabei ist, dass die Ferienwohnungen in den letzehrgeschossigem Wohnungsbau eindringen, die absoleignet sind. Hier wird tatsächlich noch vergleichbal		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der Bed	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 41.3	Bürger	Postausgang	Posteingang
Bedenken und	Anregungen	Behandlung	I
Ferienwohnungen in Tourismus und Wohr Der Bebauungsplans Bebauungsplänen – i Ferienwohnungen je Stellungnahme zu 8. Wie sich der aktuelle Verbot von der Umwitele, wie z.B. die Mitfür die Mittelmole no von der Stadt großzüg Rostock massiv besch	der Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und keine Zulassung von Neubaugebieten werden als Schwerpunktmaßnahmen in den Handlungsbereichen nen mit sehr hoher Priorität gesehen. soll für den gesamten Ortsteil - mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen in einer notwendigerweise differenzierten Betrachtung die Zulässigkeit von nach Vorprägung und Entwicklungsziel für das jeweilige Quartier festsetzen." Bebauungsplan mit Ihrer vorgenannten Aussage deckt bleibt fraglich, da sich das geplante andlung zu Ferienwohnungen nur auf den Kernbereich von Warnemünde bezieht. Große stelmole (Eigentümer ist hier die Stadt Rostock bzw. WIRO) sind ausgeklammert obwohl es och gar keinen B-Plan gibt. Auch um den Bereich Mohlenfeuer oder Dünenquartier wurde gig ein Bogen gemacht. Dadurch wird der freie Wettbewerb am Markt von der Stadt hnitten und es entstehen Wettbewerbsnachteile für Eigentümer im betroffenen Zentrum inser Zustand ist nicht hinnehmbar.	8. Der Bebauungsplan für die werden explizit Regelungen und "Am Molenfeuer" beste setzten Wohngebieten nur I	hlt in Stellungnahme des Einwenders Mittelmole befindet sich im Aufstellungsverfahren. Hier für touristische Nutzungen getroffen. Im "Dünenquartier" ehen rechtskräftige B-Pläne, nach denen in den festge- Dauerwohnungen zulässig sind. Ein Regelungsbedarf für nden B-Plan besteht also nicht.
Aus vorgenannten Gründen legen wir gegen die Begründung und den Entwurf der SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" fristgerecht Einspruch ein.		Der Einspruch wird entspred	chend der o.g. Abwägung behandelt.
Mit freundlichen Grü	ßen	Die Anregungen werden n	nicht berücksichtigt.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft		Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
Behandlung der Bede	enken und Anregungen	
Lfd. Nr. 43 <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang 02.09.2016
Bedenken und Anregungen	Behandlung	
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Wiersch, ausweislich der hier beigefügten Vollmacht hat uns Herr in der im Betreff genannten Angelegenheit mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt. Unser Mandant ist Eigentümer des Flurstücks 32 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde, postalische Anschrift: Gartenstraße 50 a, 18119 Rostock. Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich im Bereich des WA 1 des Planentwurfs und findet darüber hinaus Erwähnung in den Festsetzungen der Ziff. 2.2 des textlichen Teils des Planentwurfs.	Die Angaben werden zur Kenntnis geno	ommen.

Hansestadt Rostock Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft Ferienwohnungen in Warnemünde" Behandlung der Bedenken und Anregungen Lfd. Nr. 43.1 Bürger Postausgang Posteingang Bedenken und Anregungen Behandlung I. Planungserfordernis Gegen den Planentwurf erheben wir namens und Kraft Vollmacht unseres Mandan-Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Es handelt sich nicht um eine Negativten nachfolgende Einwendungen: planung mit dem alleinigen Ziel, Ferienwohnungen zu verhindern. Vielmehr werden für ganz Warnemünde (mit Ausnahme der Gebiete mit vorhandenen B-Plänen) die zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Ein Aspekt dieser Planung ist die Behebung I. Planerfordernis von Fehlentwicklungen, zu denen auch das starke Anwachsen der Zahl nicht genehmigter Ferienwohnungen in Wohngebieten gehört. Dabei ist die aktuelle Recht-Wir meinen, dass ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne sprechung zu berücksichtigen. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht vorliegt. Für Warnemünde ist die Planung durch die Steuerung der Nutzungen und die Be-Alleiniger Gegenstand des Planentwurfs ist eine Negativplanung mit dem Ziel, Ferigrenzung der Ferienwohnungsanzahl notwendig und zukunftsweisend, geht doch enwohnungen zu verhindern. Eine derartige Negativplanung ist nur möglich, wenn das wirtschaftliche und soziale Wohl des Ortsteils entscheidend mit der weiteren sie hinreichend städtebaulich begründet ist, vgl. BVerfG, Beschluss vom Überformung durch Ferienwohnungen und der damit verbundenen Verdrängung von 10.10,2007, Az. 4 BN 36.07. Dauerwohnungen einher. Darin liegt auch das städtebaulich notwendige und positive Planungserfordernis begründet, denn eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen Zur Steuerung der Entwicklung von Innenbereichslagen, die keinem der Gebietschund Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtearakteristika der §§ 2 - 10 BauNVO entsprechen, ist ein städtebauliches Erfordernis baulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe noch nachvollziehbar. Ein Planerfordernis für eine Negativplanung für ein bestehenüber eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten des, faktisches Wohngebiet besteht allerdings nicht. Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Warnemündes als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig. Eine zu hohe Anzahl von Feri-Ein Planerfordernis besteht darüber hinaus nicht, wenn nicht gewünschten oder unzulässigen Nutzungen mit bauordnungsrechtlichen Mitteln begegnet werden kann. enwohnungen bzw. die weitere Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnun-Vorliegend besteht ohne weiteres die Möglichkeit, unzulässige Nutzungen von gen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, so dass sich z.B. Wohnungen in faktischen Wohngebieten bauordnungsrechtlich zu untersagen. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Warnemünde leisten können. Dadurch wird das Problem verschärft. Arbeitskräfte für II. Bestandserhebung ansässige Betriebe zu finden. Weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen betreffen eine Schädigung des Ortsbildes durch leerstehende Gebäude außerhalb Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Anzahl vorhandeder Saison bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für ner Ferienwohnungen in Warnemünde seit Aufstellung des Strukturkonzeptes dra-Dauernutzungen vorgehalten wird. matisch zugenommen habe. Diese Zunahme ist allerdings nicht bzw. nicht hinrei-Dieser Entwicklung muss die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungschend belegt. Während sich das Strukturkonzept nur grob überschlägig mit dem in baus und der Rückabwicklung der ungenehmigten Umwidmung von Dauerwohnun-Warnemünde vorhandenem Bestand befasst hat und anlässlich der Erstellung des gen in Ferienwohnungen in Wohngebieten per Bauleitplanung Einhalt gebieten. Strukturkonzeptes keine gesicherten Bestandserhebungen durchgeführt wurden, Der vorliegende B-Plan ist also zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung unerläßlässt sich aus der Entwicklung seit Aufstellung des Strukturkonzeptes nicht in verlässlicher Weise eine Zunahme der Nutzung von Wohnungen zu Ferienwohnzwe-Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Aufstellung, basierend u.a. auf dem cken ableiten

Strukturkonzept, der Tourismuskonzeption, der Erhaltungssatzung usw. wurden aus-

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwi	ung und Wirtschaft Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"			
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
_fd. Nr. 43.2 <u>Bürger</u>	Postausgang Posteingang			
Bedenken und Anregungen	Behandlung			
	führlich in der Begründung erläutert. Diese besonderen städtebaulichen Gründe und die o.g. Fremdenverkehrsentwicklung belegen das öffentliche Interesse an der Planung. Die vorliegende Planung basiert auf einer außerordentlich intensiven Abwägung aller Belange und wird in der vorliegenden Form mehrheitlich von allen politischen Gremien befürwortet.			
	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock führt in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 11.03.2013 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes und zur beabsichtigten Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen u.a. an: "Deshalb kommt es im Küstenraum vor allem darauf an, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 sind gewachsene Siedlungsstrukturen entsprechend der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu zählt insbesondere auch eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung, die eine ausreichende und preiswerte Versorgung aller Teile der Bevölkerung gewährleistet (vgl. LEP-Programmsatz 4.2(3))." Auch die Weiterentwicklung von Warnemünde als Wohnstandort ist eine Leitlinie des Stadt-Umland-Raum-Konzeptes. Das städtebauliche Ziel des B-Planes wird daher aus landesplanerischer Sicht befürwortet.			
	Das Planungserfordernis besteht unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten. Der Bebauungsplan bildet jedoch als städtebauliche Zielstellung die Grundlage für zukünftiges bauordnungsrechtliches Handeln. Die vorliegende städtebauliche Planung führt dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft nicht mehr bisherige Zulässigkeiten nach § 34 BauGB bzw. Unsicherheiten bezügl. der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB gelten, sondern fortan die definierten städtebaulichen Ziele konkret umgesetzt werden können und müssen, was hier aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.			
	II. Bestandserhebung Es liegen gesicherte Daten zur Bestandserhebung bei der Stadt vor, die aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden konnten. Sie können jedoch bei berechtigtem Interesse bei der Stadt eingesehen werden. Daraus geht u.a. die dargestellte Abnahme der Wohnbevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der Ferienwohnungen auf 1044 (Ende 2015) hervor. Insbesondere liegen auch verlässliche Daten vor, die die Gebäude mit Ferienwohnnutzung bis 2010 und neu hinzugekommene Ferienwohnungen von 2011 – 2013 und 2014 – 2015 aufzeigen. Aktenmappe - 38			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung de	Bedenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 43.	3 <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenker	n und Anregungen	Behandlung	
	Ungeachtet dessen ist tragender Gedanke des Bebauungsplanes eine Sicherung vorhandener Ferienwohnungen. Im Rahmen der Bestandserhebung sei, so die Begründung zum Bebauungsplan, im Einzelnen festgestellt worden, wo sich Ferienwohnungen befinden. Im Hause unseres Mandanten befinden sich bereits seit Jahrzehnten vier Ferienwohnungen. Dieser Umstand ist im Rahmen der Bestandserhebung offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Infolge der fehlerhaften Bestandserhebung entspricht die sich aus Ziff. 2.2. des textlichen Teils des Bebauungsplanes ergebende Festsetzung nicht dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziel bestandssichernder Festsetzung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen. III. Fremdkörperfestsetzung Die sich aus Ziff. 2.2 des textlichen Teils des Planentwurfs ergebende Absicht einer Fremdkörperfestsetzung mit dem Inhalt, dass auf den dort genannten Grundstücken neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein sollen, ist fehlerhaft und entspricht darüber hinaus nicht dem zum Ausdruck gebrachten Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Sofern, was wir nicht abschließend beurteilen können, der Bestand im Bereich des WA 1 des Planentwurfs einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, kommt grundsätzlich eine abweichende Festsetzung im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO zur bestandserhaltenden Sicherung der Art der baulichen Nutzung vorhandener baulicher Anlagen in Betracht. Diese Festsetzungsmöglichkeit besteht allerdings nur für die vorhandenen Arten der baulichen Nutzungen in der jeweiligen Anlage insgesamt und nicht selektierend nur für Teile des vorhandenen Bestandes. Da das Gebäude unseres Mandanten insgesamt ausschließlich aus Ferienwohnungen besteht, kommt mithin im Sinne einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allein die bestandserhaltende Festsetzung für das gesamte Gebäude in Betracht.	Diese Klarstellung erfolgt in de gen bzw. 65 % in nur 6 Jahren' Die Bestandserhebung wurde wohnungen im Hause des Man Es entspricht jedoch nicht den biet Wohngebäude mit aussch im Bereich der Gebiete mit G wohnungen wieder in Dauerweine Sicherung aller vorhande müssen korrigiert werden! Wie ausführlich in der Begründ dass die vorhandenen Ferienw Wohngebieten mit Villen- und Eine derartige Nutzung ist zul des Wohnens sich nicht zu ein Reine Ferienhäuser wie auch enhausgebiet nach § 10 BauN geschlossen werden. Die Erfahrungen der Stadt ze bäude in Kombination mit Warnemünde historisch beding Eigenheim-Wohngebieten nich engäste ist durch den Hauseig chert und ruhestörendes, aust Aus Sicht der Stadt kommt de Wohngebieten nur in den Fälle	korrekt durchgeführt und eine Anzahl von 4 Ferienndanten ermittelt. In städtebaulichen Zielen der Stadt, in einem Wohngehließlicher Ferienwohnungsnutzung zuzulassen. Auch Geschosswohnungsbau sollen eingedrungene Ferienrohnungen umgenutzt werden. Es geht also nicht um enen Ferienwohnungen, sondern Fehlentwicklungen dung dargelegt wird, vertritt die Stadt die Auffassung, wohnungen in den WA 1 und 2 untergeordnet in den Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. lässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter iner anderen, dominierenden Nutzung hin verändert, ein "Kippen" des Gebietscharakters hin zu einem Feri-IVO oder zu einem anderen Sondergebiet sollen austigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Geeiner Dauerwohnung untergebracht sind, was in git und sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, in at störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Ferigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesiuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. daher eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung in en in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle der das mögliche Störpotenzial einer Ferienwohnung für
	Grundstücks unseres Mandanten in die Fremdkörperfestsetzung wiederum den Grundzügen der Planung widersprechen würde.		

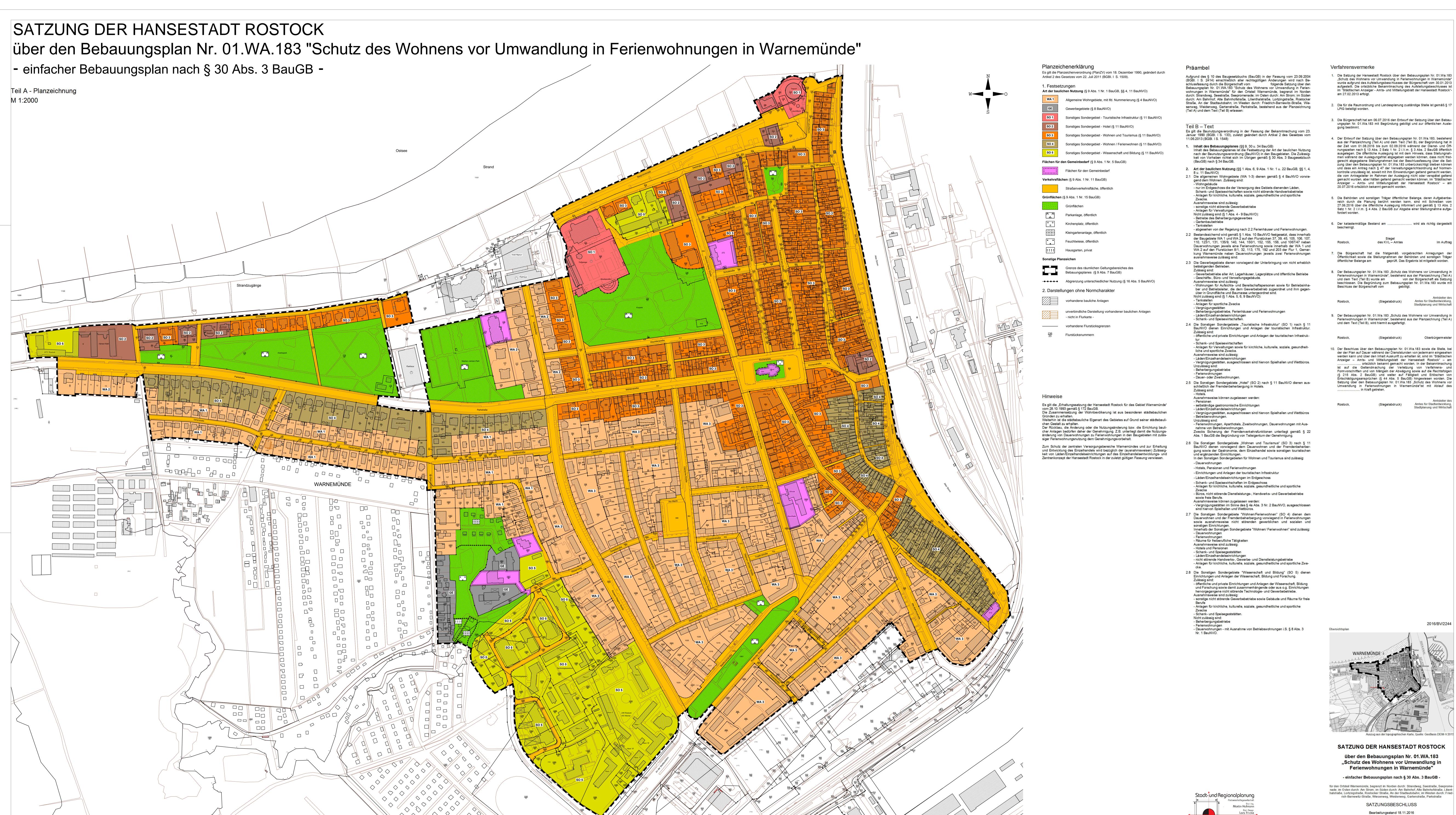
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft				
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 43.4 <u>Bürger</u>	Posteingang			
Bedenken und Anregungen				
IV. Grundsätzliche weitere Erwägungen Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche wicklung. Auf Grundlage der Festsetzungen eines Bebauungsplanes soll es anderem auch der Unteren Bauaufsicht erleichtert werden, Genehmigungen zi teilen oder ordnungsbehördliche Verfahren einzuleiten. Es kann jedoch keineswegs Ziel eines Bebauungsplanes sein, die in der Beg dung zum Bebauungsplan immer wieder erwähnte "soziale Kontrolle" durch M wohner oder Nachbarn zu ermöglichen. Diese Verlagerung hoheitlicher Aufgauf die Bürger ist dem bundesdeutschen Bauplanungsrecht fremd und weckt Erinnerungen an frühere Zeiten. Ungeachtet dessen schürt diese sogenannte "soziale Kontrolle" mehr Konflikt Konflikte verhindert werden. Sollte etwa im Falle des Hauses unseres Mandanten erforderlich werden, dass von vier vorhandenen Wohnungen zum Dauerwohnen genutzt werden, wobei unicht in Rostock lebender Mandant die Wohnungen vermieten müsste, würder grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes konterkariert, denn die gleichze und konfliktträchtige Nutzung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens neb nander in einem alten Haus mit nur mäßiger Trittschalldämmung führt zu gan heblichen Nutzungskonflikten. Nutzungskonflikte mit den Nachbarn unseres idanten hat es hingegen nie gegeben. Mit freundlichen Grüßen	a Bereich der Eigenheime i.d.R. nur eine Ferienwern mit mehreren, vorhandenen Ferienwohnungerienwohnungen (bzw. max. 50 % des Wohnungszulässig sind. Sofern mehr als 2 Ferienwohnunger. Dauerwohnungen umzuwidmen. Deg. Gründen zu Dauerwohnungen umzuwidmen. Ferienwohnungen in einem Gebäude die absodarstellen und daher als nicht angemessen zusmax. 2 Ferienwohnungen je Gebäude vorhander einmal, 4 Ferienwohnungen zweimal vor. Dehen der Stadt festzustellen, dass für das Gebät 2 Wohnungen vorliegt. Eine Teilung oder Feriegt. Then Bestand angemessen berücksichtigt. Thandenen Bestandsnutzungen ergibt sich aus im Rahmen der Planungshoheit der Stadt, die Füßen. Ebenso können aus den genannten städteb üßen von "Fremdkörper"-Nutzungen festgesetzt von genannten städteten von ge			

Bedenken und Anregungen Postausgang				Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
Bedenken und Anregungen N. Grundsätzliche weitere Erwägungen Die Ziele des Bebauungsplanes wurden unter Pkt. I. erläutert. Die soziale Kontr ist dabei kein Ziel der Planung, sondern ein Erfahrungswert der Stadt. Das vertr che Miteinander von Feriengästen und Dauerbewohnern ist deutlich höher, w z.B. der Eigentümer als Vermieter selbst vor Ort ist. Es ist zu beachten, dass es s im vorliegenden Fall um ein Wohngebiet, nicht jedoch um eine Ferienhaussiedli oder um ein sonstiges Beherbergungsgebiet handelt. Der Wohngebietscharaktet zum Schutz der Einwohner zu bewahren. In diesem Wohngebiet ist das traditio gewachsene Nebeneinander von Einheimischen und Gästen besser zu realisier wenn die Ferienwohnungsnutzungen nicht überwiegen. Die Ziele der Bebauungsplanung und die Festlegung von Obergrenzen wurden of erläutert. Diese sind aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen, Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, des All meinwohls und zur Bewahrung der wirtschaftlichen und sozialen Grundlag, Warnemündes erforderlich. Diese Ziele sind übergeordnet zu beachten und stei über Einzelniteressen. Die Ziele des Bebauungsplanes werden aus den o.g. Gr den durch die beschränkenden Festsetzungen nicht konterkariert. Die Ziele so auch in Zukunft gewährleistet werden, unabhängig z.B. vom jeweiligen Eigentür eines Gebäudes. Dass es keine Nutzungskonflikte mit Nachbarn gegeben hätte, wird seitens der St anhand vorliegender Beschwerden der Nachbarn über die intensive Feriennutze in dem Gebäude widerlegt.	Behandlung der Bedenken und Anregungen				
IV. Grundsätzliche weitere Erwägungen Die Ziele des Bebauungsplanes wurden unter Pkt. I. erläutert. Die soziale Kontr ist dabei kein Ziel der Planung, sondern ein Erfahrungswert der Stadt. Das verträche Miteinander von Feriengästen und Dauerbewohnern ist deutlich höher, w z.B. der Eigentürner als Vermieter selbst vor Ort ist. Es ist zu beachten, dass es s im vorliegenden Fall um ein Wohngebiet, nicht jedoch um eine Ferienhaussiedli oder um ein sonstiges Beherbergungsgebiet handeit. Der Wohngebietscharakte zum Schutz der Einwohner zu bewahren. In diesem Wohngebiet ist das traditio gewachsene Nebeneinander von Einheimischen und Gästen besser zu realisier wenn die Ferienwohnungsnutzungen nicht überwiegen. Die Ziele der Bebauungsplanung und die Festlegung von Obergrenzen wurden ol erläutert. Diese sind aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen, Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, des All meinwohls und zur Bewahrung der wirtschaftlichen und sozialen Grundla Warnemündes erforderlich. Diese Ziele sind übergeordnet zu beachten und stel über Einzelinteressen. Die Ziele des Bebauungsplanes werden aus den o.g. Gr den durch die beschränkenden Festsetzungen nicht konterkariert. Die Ziele so auch in Zukunft gewährleistet werden, unabhängig z.B. vom jeweiligen Eigentür eines Gebäudes. Dass es keine Nutzungskonflikte mit Nachbarn gegeben hätte, wird seitens der St anhand vorliegender Beschwerden der Nachbarn über die intensive Feriennutzrin dem Gebäude widerlegt.	Lfd. Nr. 43.5	Bürger	Po	ostausgang	Posteingang
Die Ziele des Bebauungsplanes wurden unter Pkt. I. erläutert. Die soziale Kontr ist dabei kein Ziel der Planung, sondern ein Erfahrungswert der Stadt. Das verträche Miteinander von Feriengästen und Dauerbewohnern ist deutlich höher, w. z.B. der Eigentümer als Vermieter selbst vor Ort ist. Es ist zu beachten, dass es sim vorliegenden Fall um ein Wohngebiet, nicht jedoch um eine Ferienhaussiedli oder um ein sonstiges Beherbergungsgebiet handelt. Der Wohngebietscharakter zum Schutz der Einwohner zu bewahren. In diesem Wohngebiet ist das traditio gewachsene Nebeneinander von Einheimischen und Gästen besser zu realisier wenn die Ferienwohnungsnutzungen nicht überwiegen. Die Ziele der Bebauungsplanung und die Festlegung von Obergrenzen wurden of erläutert. Diese sind aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen, Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, des All meinwohls und zur Bewahrung der wirtschaftlichen und sozialen Grundlag Warnemündes erforderlich. Diese Ziele sind übergeordnet zu beachten und stei über Einzelinteressen. Die Ziele des Bebauungsplanes werden aus den o.g. Gründen durch die beschränkenden Festsetzungen nicht konterkariert. Die Ziele so auch in Zukunft gewährleistet werden, unabhängig z.B. vom jeweiligen Eigentür eines Gebäudes. Dass es keine Nutzungskonflikte mit Nachbarn über die intensive Feriennutzein dem Gebäude widerlegt.	Bedenken und	Anregungen	В	sehandlung	
			Di ist ch z. im oc zu ge we we Di er Si m W üt de au ei	Die Ziele des Bebauungsplanes wurde ist dabei kein Ziel der Planung, sonder he Miteinander von Feriengästen und B. der Eigentümer als Vermieter selbs in vorliegenden Fall um ein Wohngebi der um ein sonstiges Beherbergungstum Schutz der Einwohner zu bewahre wachsene Nebeneinander von Einhe venn die Ferienwohnungsnutzungen nicht ziele der Bebauungsplanung und dräutert. Diese sind aus den genannte sicherung der nachhaltigen städtebaumeinwohls und zur Bewahrung der Varnemündes erforderlich. Diese Ziele ber Einzelinteressen. Die Ziele des Ben durch die beschränkenden Festse uch in Zukunft gewährleistet werden, ines Gebäudes.	en unter Pkt. I. erläutert. Die soziale Kontrolle in ein Erfahrungswert der Stadt. Das verträglid Dauerbewohnern ist deutlich höher, wenn st vor Ort ist. Es ist zu beachten, dass es sich iet, nicht jedoch um eine Ferienhaussiedlung gebiet handelt. Der Wohngebietscharakter ist ien. In diesem Wohngebiet ist das traditionell eimischen und Gästen besser zu realisieren, icht überwiegen. die Festlegung von Obergrenzen wurden oben en besonderen städtebaulichen Gründen, zur dichen Entwicklung und Ordnung, des Allgewirtschaftlichen und sozialen Grundlagen er sind übergeordnet zu beachten und stehen Bebauungsplanes werden aus den o.g. Grünzetzungen nicht konterkariert. Die Ziele sollen unabhängig z.B. vom jeweiligen Eigentümer achbarn gegeben hätte, wird seitens der Stadt ir Nachbarn über die intensive Feriennutzung

	Bedenken und Anregungen Postausgang	1
	Postausgang	
fd. Nr. 46 Bürger	T ostadogang	Posteingang 31.08.2016
Bedenken und Anregungen	Behandlung	
Selv gelik Dawer v. Herran, The bin Eigentilner of Fe Wo choin, choine Stephan - Jon tean - Str. 6 seit 2008 much mother hunwit in den Widerspruch geliene gegen "Schutz of Wohnens von Huitoavallung im Fe Wo, der ich Meine Wohnung Schon von 2013 im Besitz hatte. Uit frole. Fr.	Genehmigung zur Umnutzufaktischen Wohngebiet nach eine entsprechende Klarste BauNVO. Dabei handelt es sich um derweiterungen des 20. Jah lungsbauten in Blockbauwe die fremdenverkehrsgeprägdurchweg um große Mehrt großen Innenhofbereichen. gekennzeichnet, die dicht zonem sozialen Wohnumfeld Eignung oder eine gewach Ferienwohnungen ist daher gebietsuntypisch zu klassifitten mit vielen Mietwohnung schaft durch die wechselnde gegenüber Dauerbewohner Die in die WA 3 in den vergzungen müssen daher als sie dem vorliegenden Bebauur wicklung und den besonde raum wieder zu Dauerwohr chen Ziele sind übergeordne Daher erfolgen für diese Quenwohnungen. Die Rückumwandlung der Dauerwohnungen soll aber	gangenen Jahren "eingedrungenen" Ferienwohnungsnutstädtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mingsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortsenteren städtebaulichen Gründen der Sicherung von Wohnungen umgewidmet werden müssen. Diese städtebauliet zu beachten und stehen über Einzelinteressen. Jartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Ferienwohnungen ir für die Betreiber in verträglicher Weise durch die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die sestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten die Bausestadt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt wersetten 6 Jahre umgesetzt wersetzten 6 Jahre

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft	Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen		
fd. Nr. 49 <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang 29.09.2016
Bedenken und Anregungen	Behandlung	
Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 01.WA183 "Schutz des Wohnens" Sehr geehrte Frau Janssen, leider war es mir aus gesundheitlichen Gründen (Operationen) nicht möglich während der Auslegungsfrist meine Anregungen/Bedenken vorzutragen. Deshalb hole ich dies heute nach und bitte, folgende Anregung mit in der Beratung einzubeziehen. Seit ca. 20 Jahren werden im Hause Am Markt 9 in Warnemünde (insg. 10 WE) 3 Ferienwohnungen unterhalten. Die Anregung Ferienwohnungen einzurichten geschah seinerzeit auf Anregung der Stadt Rostock (Abteilung Touristik). Ich bitte, eine Besitzstandswahrung für diejenigen Ferienwohnungen, die 10 Jahre und mehr betrieben werden, in die Satzung aufzunehmen. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mich freundlicherweise über den Stand des Bauleitplanverfahrens auf dem Laufenden halten würden. Mit freundlichem	Genehmigungen vor. Sie befinden si Abs. 2 BauGB. Durch den Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohng Dabei handelt es sich um die im Kaperweiterungen des 20. Jahrhunderts lungsbauten in Blockbauweise einen die fremdenverkehrsgeprägten Vierte durchweg um große Mehrfamilienwegroßen Innenhofbereichen. Diese Gegekennzeichnet, die dicht zusammer nem sozialen Wohnumfeld geprägt si Eignung oder eine gewachsene tou Ferienwohnungen ist daher in den Wigebietsuntypisch zu klassifizieren. Fivielen Mietwohnungen können zu durch die wechselnden Gäste und ugenüber Dauerbewohnern führen. Die in die WA 3 in den vergangenen zungen müssen daher als städtebauli dem vorliegenden Bebauungsplan ur wicklung und den besonderen städter aum wieder zu Dauerwohnungen un chen Ziele sind übergeordnet zu bea Erfordernis des Umdenkens auch be Fehlentwicklungen der letzten Jahre schaftlichen und sozialen Problemen Quartiere keine bestandsichernden Felle Rückumwandlung der vorhande Dauerwohnungen soll für die Betreibe	o. 3 der Begründung beschriebenen Siedlungs- , die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Sied- völlig anderen Gebietscharakter aufweisen als el von Warnemünde. Hierbei handelt es sich ohnhäuser in relativ ruhigen Wohnvierteln mit ebiete sind durch eine Vielzahl von Wohnungen nliegen und durch Mietergemeinschaften in ei- ind. Diese Gebiete weisen keinerlei touristische uristisch Vorprägung auf. Das Eindringen von Vohngebieten mit der Bezeichnung "WA 3" als Ferienwohnungen in Mietwohnungsbauten mit erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft unangemessenes Verhalten von Urlaubern ge- Jahren "eingedrungenen" Ferienwohnungsnut- iche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mit nter den genannten Zielstellungen der Ortsent- ebaulichen Gründen der Sicherung von Wohn- ngewidmet werden müssen. Diese städtebauli- achten und stehen über Einzelinteressen. Das i den Behörden ergibt sich aus den genannten e, die zu den heutigen städtebaulichen, wirt- Warnemündes führen. Daher erfolgen für diese estsetzungen für Ferienwohnungen in er aber in verträglicher Weise durch die untere dt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt dt innerhalb der nächsten 6 Jahre umgesetzt

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft			Bebauungsplan 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
	Behandlung der	Bedenken und Anregungen	
Lfd. Nr. 50,51,52,53	Bürger	Postausgang	Posteingang 20.09.2016
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
sonstiges Sondergebiet (SO4 Wohnen/Weidenweges und in ein allgemeines W (9 Grundstücke mit den Haus-Nr. 35 – 1.1 Die Unterscheidung ist insofern nic Grundstücken von Nr. 1 bis 43 um eine Wesentlichen von den Eigentümern sel handelt. In der Ortsbildanalyse Rostock 2015 ist diese Tatsache klar belegt. 1.2 Auch die Eigentümer der Wohngruttraditionell im Sommer Ferienwohnung bereits von Anfang an, sowohl vor 194. 2. Die Unterzeichner haben sich deshal in der Bestandserfassung gemeldet, we durch Familienangehörige bewohnt we Voraussetzungen Anspruch auf Einbezi Sondergebietes SO4.	b nicht auf einen Bestandsschutz berufen il deren Wohnhäuser derzeit ausschließlich rden. Gleichwohl erheben sie bei gleichen ehung in den Geltungsbereich des sonstig	aber zur Kenntnis genomn ges tz. Das Hauptanliegen des E "Schutz des Wohnens von Linie die zukünftige Entwi- lungen der vergangenen raum für Ferienwohnzwec denden, noch zur Verfügu Der als Satzung beschlos nung. Nach § 1 Abs. 6 Ba besondere zu berücksich die Erhaltung, Erneuerung ner Ortsteile (Nr. 4). grundlage, städtebauliche Die Wohnhäuser befinder BauGB. Durch den Bebau Gebietes als Allgemeines Diesen Ausweisungen ist e Bevölkerung vorausgegan getroffenen Festsetzunger Die Ausweisung als Mehrf	Bebauungsplanes besteht, wie schon der Name sagt, in r Umwandlung in Ferienwohnungen". Das betrifft in erste cklung. Jedoch müssen auch städtebauliche Fehlentwick Jahre korrigiert werden. Gerade der Entzug von Wohnske führt zu steigenden Mieten innerhalb des knapper wering stehenden Wohnraums. Sesene Bebauungsplan schafft die rechtsverbindliche OrdauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen instigen: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung(Nr. 2g, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhande Der Bebauungsplan ist demnach die geeignete Rechts Fehlentwicklungen zu korrigieren. In sich in einem faktischen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 aungsplan erfolgt eine entsprechende Klarstellung des Wohngebiet nach § 4 BauNVO. eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Befragung der umd diese bildeten u.a. die Grundlage für die nun n. familienhaus ist stadtplanerisch und bauordnungsrechtlich "Familiennamen", sondern nach Anzahl der Wohnungen ir



Verfahrensvermerke

Die Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"-

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17

Die Bürgerschaft hat am 06.07.2016 den Entwurf der Satzung über den Bebau-ungsplan Nr. 01.Wa.183 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Ausle-

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 27.06.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2

Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufge-

..... wird als richtig dargestellt

Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 wurde mit

9. Der Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" - am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 "Schutz des Wohnens vor

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

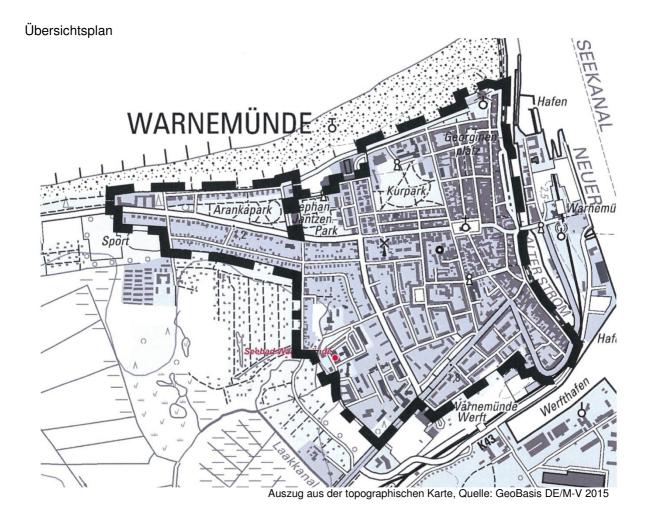
für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilient-

> SATZUNGSBESCHLUSS Bearbeitungsstand 18.11.2016

Flurkarte Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse-

stadt Rostock, Stand 09.09.2015

Aktenmappe - 45 von 83



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB –

für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weidenweg, Gartenstraße, Parkstraße

Begründung

Satzungsbeschluss

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom				
ausgefertigt am	(Siegelabdruck)	Oberbürgermeister		

Hansestadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

Inhalt Seite 1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG, PLANVERFAHREN 3 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT 7 7 2.1 Planungsgrundlagen 10 2.2 Planungsrecht 3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION 13 4. PLANUNGSINHALTE 18 5. SONSTIGES, HINWEISE 27 6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 27 7. FLÄCHENBILANZ 28 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLAN-DURCHFÜHRUNG, KOSTEN 29 Anlagen Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand Anlage 7: Standorte Einzelhandel Anlage 8: Karte Gebäudeart Anlage 9: Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten

•

1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG; PLANVERFAHREN

Die Hansestadt Rostock hat am 30.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" beschlossen. Damit soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen planungsrechtlich gesteuert werden.

Hintergrund ist der starke Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in Warnemünde und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils insgesamt gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird. Mit dem Anwachsen der Ferienwohnungen steigt die Gefahr, das ganze Stadtquartiere oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird, verlassen wirken. "Die Entwicklung birgt die Gefahr, dass außerhalb der Saison Teile des Ortes zu unbewohnten Ferienhausquartieren veröden." (Strukturkonzept Warnemünde, S. 49).

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten in Wohngebieten oder Ferienwohnnutzungen, die durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, können außerdem zu Störungen der Nachbarschaft führen. Die Erfahrungen der Stadt zeigen hingegen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. traditionell in vom Eigentümer selbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern untergebracht sind, was in Warnemünde auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in der Regel nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder Dauerbewohner gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.

Außerdem sind negative Auswirkungen auf die demographische Entwicklung ablesbar, da durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in dem beliebten Ostseebad die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Dieser Umstand verstärkt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, da sich insbesondere junge Familien oder Servicekräfte im Tourismus eine Wohnung in Warnemünde finanziell oftmals nicht mehr leisten können.

Insgesamt wurden Ende 2015 in Warnemünde 3830 Wohnungen ermittelt, davon waren bereits 1044 Wohneinheiten als Ferienwohnungen genutzt. 2009 wurden im Rahmen des Strukturkonzeptes Warnemünde noch 629 Ferienwohnungen ermittelt, allerdings muss hier von einer gewissen "Dunkelziffer" ausgegangen werden. Der starke Anstieg der Ferienwohnungsanzahl wird insbesondere durch die sehr intensive Analyse von WIMES seit 2010 belegt, die hinzugekommene Ferienwohnungen von 2011 – 2013 und 2014 – 2015 aufzeigt. Die wohnungsbezogenen Daten sind aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, können jedoch bei berechtigtem Interesse bei der Stadt eingesehen werden.

Hansestadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

Die negative Entwicklung der Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnungen) des Seebades Warnemündes geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:

Datum	Bevölkerung	davon in	davon in
	gesamt	Hauptwohnung	Nebenwohnungen
31.12.1992	8670	7796	874
31.12.2000	7597	6771	826
31.12.2006	6852	6413	439
31.12.2010	6459	6007	452
31.12.2015	6338	5838	500
Differenz	- 2332	- 1958	- 374

Warnemünde hat also in ca. 20 Jahren 2332 Einwohner oder 27 % seiner Wohnbevölkerung verloren.

Diese Zahlen verdeutlichen die Problematik, die sich in Warnemünde durch das starke Anwachsen der Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Das <u>Strukturkonzept Warnemünde</u> hat bereits 2011 die Notwendigkeit der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zum Erhalt eines "urbanen Gleichgewichts" herausgearbeitet. Der Wohnstandort Warnemünde wies schon damals "bezogen auf die vergleichsweise kleine und überschaubare Ortslage" zu viele Ferienwohnungen auf und bedürfe "dringend neuen und bezahlbaren Wohnraums, um vor allem eine Umkehrung der gegenwärtigen negativen Einwohnerentwicklung zu bewirken." (S. 43). Als "Zielkonflikt 1 – Ferienwohnungen versus Dauerwohnungen" wird angeführt: "Vor dem Hintergrund der problematischen Bevölkerungsentwicklung, der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und der Nicht-Verfügbarkeit von Wohnraum in Warnemünde ist es erforderlich, neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für junge Familien zu schaffen …" (S. 59).

"Die Qualitäten eines intakten und vitalen Ortsteiles, dessen wesentlicher Bestandteil die Wohnfunktion ist, sind bei der Entwicklung insbesondere des Ferienwohnungssektors sicherzustellen." (S. 79) "Warnemünde ist als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln." "Dauerwohnen muss Vorrang vor Ferienwohnungen haben, keine neuen Ferienwohnungen", notwendig sei die "Entwicklung/Ausbau von Wohnfolgeeinrichtungen, die Anlage eines familienfreundlichen Umfeldes…", und die "Bereitstellung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Warnemünde (Nachholbedarf von ca. 500 – 1000 WE) (S. 79).

Die Verhinderung der Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und keine Zulassung von Ferienwohnungen in Neubaugebieten werden als Schwerpunktmaßnahmen in den Handlungsbereichen Tourismus und Wohnen mit sehr hoher Priorität gesehen.

Als Instrumente und Verfahren werden neben dem politischen Beschluss und einem Beherbergungskonzept v.a. der Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB genannt.

Das Strukturkonzept benennt die diesem B-Plan zu Grunde liegenden Ziele also sehr prägnant: Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum und Verhinderung weiterer Ferienwohnungen. In der Karte V des Strukturkonzeptes (s. Anlage 1) ist ein zentraler Bereich zur Sicherung von Wohnraum gegen Umwandlung in Ferienwohnungen

gekennzeichnet, der sich heute allerdings über die gesamte Ortslage ausgedehnt hat. Denn seit 2011 hat sich die Situation in Warnemünde, wie eingangs erwähnt, noch verschärft und u.a. die schleichende Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen hat sich weiter fortgesetzt. Ferienwohnungen sind in den letzten Jahren zunehmend auch in klassische Wohnquartiere mit Blockbebauung oder in Einfamilienhausgebiete eingedrungen.

Zum Schutz des Wohnens vor einer fortgesetzten Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes am 05.10.2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktionen in Warnemünde zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Ortsteil - mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen - in einer notwendigerweise differenzierten Betrachtung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für das jeweilige Quartier festsetzen.

Dabei geht es vor allem darum, das weitere Anwachsen von Ferienwohnungen auszuschließen. Baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen sind nicht betroffen. Der Vertrauensschutz in bisher ausgeübte und geduldete Nutzungen genießt ebenfalls eine hohe Priorität im Handeln der Vertreter der Stadt und des Ortsteils. Nicht offiziell genehmigte, aber z.T. seit Jahrzehnten vorhandene Ferienwohnungen, deren langjähriger Bestand im Rahmen der Bestandserfassung nachgewiesen wurde und die sich in touristisch geeigneten Gebieten befinden, genießen Bestandsschutz.

Allerdings sollen Ferienwohnungen, die in den letzten Jahren z.B. in Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau eingedrungen sind, die keinerlei touristische Funktionen oder Qualitäten aufweisen und hier ein relativ großes Störpotential entfalten, möglichst wieder in Dauerwohnungen umgewandelt werden.

Zur Sicherung der Planung und zur Vermeidung des Entstehens zusätzlicher Ferienwohnungen während des Planungsprozesses wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.01.2013 eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 28.01.2015 um ein Jahr und 2016 um ein weiteres Jahr verlängert, da das Bebauungsplan-Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Insbesondere die sehr aufwändigen Bestandserfassungen zur genauen Ermittlung der Ferienwohnungen einschließlich Befragungen aller Hauseigentümer, Nachfragen etc. und die Auswertung der Daten waren sehr zeitintensiv.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weidenweg, Gartenstraße, Parkstraße.

Außerdem war aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (vgl. Kap. 2.2) eine intensive Auseinandersetzung mit den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten einer Festsetzung im Bebauungsplan und eine intensive Betrachtung der aktuellen Rechtsentwicklung in dieser Frage vonnöten. So wird z.B. die Zulässigkeit bisher nicht genehmigter Nutzungen als sog. Fremdkörper- bzw. Bestandfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in der Rechtsprechung bzw. Kommentierung unterschiedlich interpretiert. Auf der einen Seite wird davon ausgegangen, dass nur genehmigte oder

geduldete Nutzungen als Fremdkörper festgesetzt werden können, auf der anderen Seite wird argumentiert, dass die Fremdkörperfestsetzung gerade die Möglichkeit bietet, vorhandene und bisher akzeptierte, wenn auch nicht genehmigte Nutzungen auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen.

Bezüglich der Ferienwohnungen, die im vorliegenden Bebauungsplan als zulässige Nutzung in Wohngebieten nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, muss zumindest davon ausgegangen werden, dass eine materielle Genehmigungsfähigkeit als nicht störender Gewerbebetrieb aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters in den betroffenen Wohngebieten gewährleistet ist. Die aktuelle Rechtsentwicklung hinsichtlich einer "Klarstellung" der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in der BauNVO (geplante Änderung 2017) geht dahin, dass Ferienwohnungen künftig als nicht störende Gewerbebetriebe in Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Darüber hinaus waren die grundsätzlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Kombination mit der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten Warnemündes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB intensiv zu erörtern.

Am 08.12.2015 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich der Erläuterung der wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung im Rahmen der Ortsbeiratssitzung in Warnemünde. Mit dem Entwurf vom 20.05.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung, damit v.a. auch die Beteiligungsmöglichkeit der betroffenen Eigentümer, sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von 12 Bürgern Einwände gegen die Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen vorgebracht, weitere Einwände oder Anregungen von ca. 30 Bürgern betrafen andere Nutzungen oder das Planungsziel allgemein.

Die Abwägung erfolgte aus Basis der im Entwurf vorgelegten Planung und mit der o.g. Argumentation zur Problemstellung und Zielsetzung für die künftige Stadtentwicklung Warnemündes. Die Planung wurde bezüglich der Ausweisung von Baugebieten mit oder ohne zulässige Ferienwohnungen nicht verändert. Im Rahmen der Abwägung wurde lediglich eine hotelzugehörige SO 3-Fläche in eine SO 2-Fläche geändert.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde konkret eine Übergangsfrist zur Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen von 6 Jahren angegeben.

Aufgrund der Rechtsberatung der Hansestadt Rostock erfolgten einige Begriffsdefinitionen bzw. –erläuterungen und Klarstellungen im vorliegenden Satzungsexemplar, die auch in den Teil B-Text aufgenommen wurden. Eine erneute öffentliche Auslegung ist dadurch nicht erforderlich.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock führt in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 11.03.2013 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes und zur beabsichtigten Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen u.a. an: "Deshalb kommt es im Küstenraum vor allem darauf an, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen... Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 sind gewachsene Siedlungsstrukturen entsprechend der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu zählt insbesondere auch eine

bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung, die eine ausreichende und preiswerte Versorgung aller Teile der Bevölkerung gewährleistet (vgl. LEP-Programmsatz 4.2(3))." Auch die Weiterentwicklung von Warnemünde als Wohnstandort ist eine Leitlinie des Stadt-Umland-Raum-Konzeptes. Das städtebauliche Ziel des B-Planes wird daher aus landesplanerischer Sicht befürwortet.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT

2.1 Planungsgrundlagen

Als Grundlage der vorliegenden Planung dient v.a. das "Strukturkonzept Warnemünde – Städtebauliche Rahmenplanung für Rostock-Warnemünde", Rostock, Juni 2012, das unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt und auf der Basis des Bürgerschaftsbeschlusses vom Oktober 2011 veröffentlicht wurde (erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft ASK GmbH/Convent, Hamburg, WIMES Wirtschaftsforschungsinstitut, Rostock). Darin wurde, wie im Kap. 1 ausgeführt, die Notwendigkeit der Begrenzung der weiteren Zunahme von Ferienwohnungen herausgestellt. Die Ergebnisse des Strukturkonzeptes dienten als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft zum vorliegenden Bebauungsplan. Die Beherbergungsstudie und das Tourismuskonzept Rostock stimmen in der Frage der Ferienwohnungen mit dem Strukturkonzept Warnemünde überein. Die Inhalte des Strukturkonzeptes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes insbesondere zu berücksichtigen.

Am Strukturkonzept beteiligt war WIMES – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock. Dieses Büro wurde in der Folge des Strukturkonzeptes und mit der Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes mit der Bestandserfassung aller Ferienwohnungen in Warnemünde beauftragt.

Es wurde eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme und Auswertung der Ergebnisse durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer (mitunter mehrfach) schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen durch die Behörde ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassungen durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Erhebungen wurden eine ganze Reihe von Karten und Statistiken erstellt, die sich z.T. im Anhang zu dieser Begründung befinden, z.T. bei der Stadt eingesehen werden können und auf die im Folgenden intensiv Bezug genommen wird.

Die Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplanes. Darüber hinausgehend sind jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt maßgeblich für die Abgrenzung der Gebiete, in denen künftig Ferienwohnungen zulässig, unzulässig oder beschränkt zulässig sein sollen. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden eingangs und in den folgenden Kapiteln ausführlich erläutert.

Im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung leistete die <u>Bauordnungsbehörde</u> der Hansestadt Rostock durch die umfangreichen Recherchen in den Bauantragsunterlagen einen wichtigen Beitrag zur Feststellung genehmigter oder nicht genehmigter Ferienwohnungs- oder sonstiger Nutzungen. Letztlich können nur auf dieser Basis baurechtliche Konsequenzen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes gezogen werden.

Der derzeitige Bestand an Ferienwohnungen, der eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Baugebietsausweisungen und der getroffenen Festsetzungen bildet, wird aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil dieser Begründung. Die Einsicht nahme der Bestandserfassung kann jedoch im Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock erfolgen. Nur anhand dieser konkreten Erhebung der Anzahl und Lage der vorhandenen Ferienwohnungen ist das künftige bauaufsichtliche Handeln möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde deutlich, dass zur planungsrechtlichen Regelung der Ferienwohnnutzungen in einem Bebauungsplan die Ausweisung von Baugebieten nach der BauNVO erforderlich ist. Damit einher geht allerdings – neben der Regelung des Umgangs mit Ferienwohnungen - eine Beschreibung aller in einem Baugebiet zulässigen Nutzungen. Dies führte auch dazu, dass z.B. die Zulässigkeit von Läden bzw. Einzelhandelseinrichtungen zu definieren war. Dazu dienen das Einzelhandelsentwicklungskonzept und das Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock als Grundlage. Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde richtet sich bisher nach diesen Konzepten in Verbindung mit § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orteils in die nähere Umgebung einfügen soll. Die Art der zulässigen Läden, Verkaufsflächen und der zentrale Versorgungsbereich Warnemündes, der das schützenswerte Zentrum umfasst, sind im Zentrenkonzept festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Daher wird an dieser Stelle ausdrücklich auf diese Konzepte verwiesen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes, die weitgehend mit den Sonstigen Sondergebieten übereinstimmen (s. Anlage 7), sind Läden gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept nur mit begrenzter Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Wohngebiete) oder ausgeschlossen (Gewerbegebiete).

Eine Festlegung konkreter Sortimente oder der Größe von Verkaufsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden B-Planes. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass das Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzept regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert wird.

Weiterhin wurde im Zusammenhang mit diesem Regelungsbedarf festgesetzt, dass sich neue gewerbliche Nutzungen i.d.R. auf die Erdgeschosszone von Gebäuden beschränken sollen, um die Dauerwohnungen in den Gebäuden zu erhalten.

Im Strukturkonzept Warnemünde wird zum "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen" neben dem Bebauungsplan auch auf die <u>Erhaltungssatzung</u> nach § 172 BauGB verwiesen.

Die Hansestadt Rostock hat diese Satzung für Warnemünde bereits 1993 aufgestellt. Der Zweck besteht zum Einen in der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zum Anderen in der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen demnach der Genehmigung. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung geht aus Anlage 3 hervor. Damit sollen das Ortsbild von Warnemünde und die historische Bausubstanz und Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Darüber hinaus soll aber auch die ansässige Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung geschützt werden, denn die Verdrängung,

die sich u.a. durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und sog. Luxusmodernisierungen vollzieht, "stellt die betroffene Gemeinde vor neue städtebauliche Probleme, wie z.B. die notwendige Schaffung immer neuer Wohngebiete. Eine Wohnraumknappheit wird in vielen Fällen städtebauliche Belange unmittelbar beeinträchtigen." (aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 172, Verlag C.H.Beck).

Zusätzlich zur Erhaltungssatzung wird nun im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus den genannten, besonderen städtebaulichen Gründen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Warnemünde abgestellt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen nach § 172 BauGB der Genehmigung. Z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung dem Genehmigungsvorbehalt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Der <u>Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock</u> bildet als vorbereitender Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes (s. Auszug in der Anlage 2). Beachtlich ist, dass der überwiegende Teil Warnemündes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit wird die Bedeutung des Wohnens an diesem Standort trotz des hohen touristischen Niveaus verdeutlicht. Nur die Bereiche direkt am Strandweg und an der Seepromenade sowie das Hanse-Hotel an der Parkstraße sind als touristische Sondergebiete - Beherbergung - ausgewiesen. Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz sind aufgrund der Geschäftsnutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Gelände des Technologierzentrums wird wie im B-Plan als Sondergebiet Wissenschaft und Bildung definiert. Die festgelegten Grünflächen der Parkanlagen finden sich ebenfalls im B-Plan wieder. Kleinteilig erfolgt im B-Plan eine Differenzierung der grobmaschigen Ausweisungen des F-Plans, z.B. für Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbeflächen und Grünflächen.

Da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (und davon abgeleitet in Mischgebieten; vgl. "Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen"; Ministerium für Wortschaft, Bau und Tourismus MV, Schwerin 10.07.2014) nach der BauNVO derzeit nicht gegeben ist, erfolgte im B-Plan die Ausweisung der Sondergebiete 3 und 4 für Wohnen und Tourismus bzw. Wohnen und Ferienwohnen in den zentralen nordöstlichen Bereichen, die im F-Plan als Wohn- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind (vgl. Kap. 4). Die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen wird als Feindifferenzierung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan auf der Bebauungsplanebene definiert. Diese wird v.a. aufgrund der o.g. aktuellen Rechtsprechung notwendig, jedoch steht inhaltlich das Wohnen nach wie vor im Mittelpunkt der vorliegenden Planung. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock nicht erforderlich, die vorliegende Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das <u>Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock</u> (RREP) weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtun-

gen vor und sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus. Insofern soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Warnemünde ist außerdem als Fremdenverkehrsschwerpunktraum und Seehafen ausgewiesen.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes, der touristischen Infrastruktur und der Saisonverlängerung anstelle der rein quantitativen Erweiterung des Bettenangebotes durchgeführt werden. Warnemünde verfolgt diesen Kurs mit der Aufstellung des vorliegenden B-Planes, mit dessen Hilfe ein weiteres zügelloses Anwachsen von Fremdenbetten und die Einschränkung der zentralen Wohnraumfunktion verhindert werden soll.

Als Plangrundlage für die Planzeichnung dient die Flurkarte von Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 09.09.2015.

2.2 Planungsrecht

Abgesehen von den o.g. Planungsgrundlagen sind als planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zu nennen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Fall trifft hier aufgrund der eingangs genannten Problemstellung zu.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dabei nur die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, regeln. Nicht beabsichtigt ist hingegen, jedes einzelne Gebäude bzw. Grundstück bis ins Detail zu überplanen. Die Beurteilung von Vorhaben soll sich vielmehr nach wie vor für die übrigen Belange nach § 34 BauGB richten. Demnach wird ein Vorhaben im Innenbereich danach beurteilt, ob es sich in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus sind die weiteren Satzungen der Hansestadt und die sonstigen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Die Stadt hat mit diesem Instrumentarium in der Vergangenheit in Warnemünde gute Erfahrungen gemacht.

Es ist also nicht beabsichtigt, die Größe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Versiegelung, die Bauweise, die Gestaltung, die Erschließung, die Be-

"

grünung oder andere Sachverhalte in diesem B-Plan zu regeln. Daher handelt es sich vorliegend um einen sog. "einfachen" Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung richtet sich daher die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren wird daher nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen und zur notwendigen Regelung in Wohngebieten über bestandssichernde Festsetzungen bzw. durch die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO wird ausgeführt:

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörden im Land dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 4, 4a BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in MV in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung - davon ausgegangen werden, dass die Nutzung von nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen in Wohngebieten unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen - <u>in den dafür geeigneten Gebieten</u> - aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung in Wohngebieten im Rechtssinne z.T. nicht bestünde, da für Ferienwohnungen oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre weitgehend beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung in Wohngebieten auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch von den Landkreisen bzw. von den Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

In festgesetzten Wohngebieten können für vorhandene Ferienwohnungen, gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen. In Warnmünde sind die betreffenden Bereiche bisher nicht durch Bebauungspläne überplant, sondern stellen sich als faktische Wohngebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB dar. Im vorliegenden B-Plan erfolgt erstmals die Ausweisung von Wohngebieten mit bestandssichernden Festsetzungen für vorhandene Ferienwohnungen nach § 1 Abs.

10 BauNVO, der sog. Fremdkörperfestsetzung. Demnach können bestimmte, vorhandene, in Wohngebieten eigentlich unzulässige Nutzungen bestandssichernd festgesetzt werden, soweit der Wohngebietscharakter nach wie vor überwiegt. In für Ferienwohnungen ungeeigneten Wohnquartieren soll diese Festsetzungsmöglichkeit allerdings aus den genannten Gründen nicht genutzt werden.

In Bereichen, in denen trotz der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Ferienwohnen und anderen touristischen Nutzungen erfolgt, werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, um die Vereinbarkeit der Nutzungen vor dem Hintergrund der o.g. Rechtsprechung zu gewährleisten.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass "die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen." Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) "Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. …" "Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. … An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest."

Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in touristisch zentralen Quartieren des Plangebietes wiederzugeben.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen spricht allerdings das starke Anwachsen der Ferienwohnungen und Bettenzahlen insgesamt in Warnemünde mit den o.g. negativen städtebaulichen und wirtschaftlichen Effekten. Die Anzahl der Betten insgesamt hat ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im Strukturkonzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) gesehen. Dabei steht das qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle, ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe in Warnemünde vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen in den dafür geeigneten Gebieten auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen. In nicht geeigneten Gebieten sollen Ferienwohnungen wieder zu Dauerwohnungen umgenutzt werden. Dies erfolgt auf der Basis unterschiedlicher, städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten.

Die vorliegende städtebauliche Planung führt dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft die definierten städtebaulichen Ziele "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen" besser umgesetzt werden können. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie das Eindringen der Ferienwohnungsnutzungen in Viertel mit Geschosswohnungsbau, sind zu korrigieren.

"

3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

In Warnemünde finden sich unterschiedliche Stadtquartiere, die sich aus der historischen Entwicklung erklären und sich deutlich in den Bauformen unterscheiden. Diese Stadtquartiere spiegeln sich auch sehr deutlich in den baulich ausgeübten Nutzungen wieder.

Ausgehend vom Fischerdorf entlang des Alten Stromes haben sich schichtenartig Stadterweiterungen mit der Entwicklung zum See- und Kurbad und zum Werft- und Hafenstandort in westliche Richtung angeschlossen.

Die Karten von *a's'd – Berlin* aus der Ortsbildanalyse Warnemünde in den Anlagen 4 und 5 zeigen die historische Stadtentwicklung Warnemündes innerhalb der Grenzen des B-Planes sowie die entsprechenden Haustypen und Nutzungen auf.

Das historische Fischerdorf besteht im Wesentlichen aus zwei giebelständigen Häuserreihen entlang des Alten Stroms (Am Strom, Alexandrinenstraße). Die Grundstücke sind oft weniger als 10 m schmal, dafür aber sehr tief. Die umgangssprachlich "Fischerhäuser" genannten Gebäude sind Am Strom im Süden und in der Alexandrinenstraße sowie teilweise in anderen Straßenzügen eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und z.T. noch mit dem ursprünglichen Fachwerk ausgestattet oder verputzt. In nördliche Richtung dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude. An das Haupthaus schließen sich im Hof die (ehemaligen) Nebengebäude an.



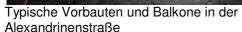
Ehem. Fischerhäuser Am Strom mit Geschäftsoder Gastronomie-Nutzungen im EG



Ehem. Fischerhäuser Alexandrinenstraße

Die historische Flaniermeile am Alten Strom weist aufgrund Ihrer Einzigartigkeit einen besonders schützenswerten Charakter auf und gehört zu den touristisch attraktivsten Bereichen. Die ehemaligen "Einfamilienhäuser" im Süden werden daher heute vielfach neben der Dauerwohnung mit einer Ferienwohnung oder, v.a. im nördlichen Teil, mit Geschäften und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss genutzt (vgl. Anlagen 6 - 8). Allgemein lässt sich in Warnemünde, auch in den benachbarten Straßen, eine zum Strand hin ansteigende Bebauung feststellen. Dies hängt mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Unterbringung entsprechender Nutzungen zusammen.

Hansestadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"





Höher werdende Bebauung im Kopfbereich Am Strom

Ein Teil der Gebäude weist jedoch bis heute nur Dauerwohnungen auf. Einige wenige Gebäude, vermehrt im nördlichen Kopfbereich, weisen nur oder überwiegend Ferienwohnungen auf.

Eingestreut finden sich touristische Nutzungen wie Hotels, die Tourismusinformation, usw.

Sehr deutlich geht aus den Karten 7 und 8 in Anlage hervor, dass sich Einzelhandel bzw. Geschäftsgebäude auf den nördlichen Teil ab Kirchenstraße konzentrieren. Während sich im nördlichen Teil also gemischte, vorwiegend touristische und Wohnnutzungen finden, ist der südliche Teil durch eine nahezu ausschließliche Wohn- und Ferienwohnfunktion gekennzeichnet (der gelb dargestellte Lebensmittelmarkt an der Rostocker Straße wurde inzwischen geschlossen).

Die Stadterweiterungen des späten 19. Jahrhunderts umfassten die Bereiche nördlich des Kirchenplatzes mit geschlossener Straßenrandbebauung (Friedrich-Franz-Straße, Anastasia-Straße) sowie das Gebiet der Mühlenstraße (vgl. Anlage 4). Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz haben sich als zentraler Geschäftsbereich in Warnemünde entwickelt. Die Gebäude beherbergen neben Wohnungen vorwiegend Geschäfte und nachgeordnet Ferienwohnungen (vgl. Anlagen 6 - 8). Es folgte der Bereich südlich des Kirchenplatzes (Poststraße, nördliche Fritz-Reuter-Straße), der ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen aufweist. In letztgenannten Bereichen dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude.



Geschäftsnutzungen am Kirchenplatz



Geschäfte und Gastronomie in der Mühlenstraße

Hansestadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"





Friedrich-Franz-Straße

Bäderarchitektur in der Anastasiastraße

Die gründerzeitliche Villenbebauung am Kurpark wurde mit Einzelgebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Hier fanden sich erste Pensionsgebäude des beginnenden Bädertourismus (Heinrich-Heine-Straße, Wachtlerstraße).

Nördlich davon wurde die Seepromenade mit großen Hotels und Pensionen, dem Kurhaus und dem Kurhausgarten bebaut.

Schließlich wurde das Pensionsviertel an der Kurhaus- und Schillerstraße mit mehrgeschossigen Gebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Der Strandweg wurde mit Jugendstil-Villen bebaut.



Villenbebauung Schillerstraße



Seepromenade mit Aja-Resort und Hotel Neptun



Villenbebauung Kurhausstraße



Heinrich-Heine-Straße

An der Seestraße bzw. der Seepromenade wurden zu DDR-Zeiten als Wahrzeichen das Hotel Neptun und der "Teepott" und nach der Wiedervereinigung das Wellnessbad Samoa und das Aja-Resort ("Zur Promenade") ergänzt.

Von den Nutzungen her dominiert in den vorgenannten Gebieten der Fremdenverkehr.

In dem Gesamtbereich ist eine sehr intensive Durchmischung mit Ferienwohnungen vorhanden, während an der Schillerstraße heute fast nur noch Wohnnutzungen existieren. Darüber hinaus gibt es Gebäude mit reinen Ferienwohn- oder Dauerwohnnutzungen, Pensionen und insbesondere im westlichen Teil des Strandweges Hotels. Darüber hinaus sind Einzelhandelsgeschäfte und v.a. gastronomische Betriebe in diesem zentralen Bereich zu finden (vgl. Anlagen 6 - 8).

Mit diesen oben genannten Quartieren grenzt sich relativ klar der historisch gewachsene und intensiv touristisch und durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes von den späteren Wohnquartieren ab. Dies geht deutlich aus den Karten in den Anlagen 4 – 8 hervor.

Bereits um 1900 und verstärkt in den 1920er und -30er Jahren erfolgten im Zusammenhang mit dem Werft- und Hafenbetrieb groß angelegte Stadterweiterungen als Arbeitermietwohnungsbau (Dänische Straße, John-Brinckmann-Straße) und als Einzelhäuser an der Gartenstraße sowie Villen an der Parkstraße. Auch in der Gartenstraße wurden nach Westen hin vereinzelt Villen und in jüngster Zeit einige größere Einzelhäuser in Baulücken errichtet.



Wohnblockbebauung R.-Wagner-Straße/ Gewettstraße



Wohnblockbebauung Kirchnerstraße



Dänische Straße



Villen Parkstraße

Hansestadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"



Mietwohnungsbau um 1900 Brinckmann- Fritz-Reuter-Straße



Direkt benachbart: Warnemünde Bäderarchitektur im nördlichen Teil der Fritz-Reuter-Straße



Einfamilienhäuser Gartenstraße



Einfamilienhäuser Wiesenweg

Bis 1945 wurden die Wohnviertel bis zur Richard-Wagner-Straße im Westen und zur Kirchenstraße im Süden mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut. An der Beethoven-, Mozart- und Johann-S.-Bach-Straße entstanden zweigeschossige Klinkerbauten mit steilen Satteldächern.

Die Siedlungsbauten wurden bis in die 1960er Jahre westlich der Richard-Wagner-Straße und südöstlich der Rostocker Straße ergänzt. Diese Wohngebiete sind in der Anlage 4 als gelbe Flächen bzw. in der Karte 5 als grüne und dunkelrote Gebäude deutlich ablesbar. Der Bereich Gartenstraße/Parkstraße umfasst klar abgegrenzt die braun dargestellten Gebäude.

Spätere Ergänzungen des Wohnungsbaus innerhalb des Geltungsbereichs erfolgten in kleinteiliger Bauweise am Wiesenweg.

Schließlich umfasst das B-Plan-Gebiet das Technologiezentrum Warnemünde, welches ab den 1990er Jahren entstand, nördliche Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Bildungseinrichtung am Ortsausgang nördlich der Parkstraße und das Leibniz-Institut für Ostseeforschung an der Seestraße. In diesen Gebieten befinden sich derzeit keine Ferienwohnungen.

•

4. PLANUNGSINHALTE

Entsprechend der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. relativ klar strukturierten Quartiere in Warnemünde erfolgt die Festlegung hinsichtlich der Art des baulichen Nutzung und des Umgangs mit Ferienwohnungen.

Grundsätzlich ist dabei die Feststellung zu machen, dass sich der historisch gewachsene und intensiv touristisch sowie durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes deutlich von den späteren Wohnquartieren abhebt.

Dementsprechend werden die stark touristisch geprägten Bereiche als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgelegt. Dabei nimmt die Intensität der touristischen Nutzung vom SO 1 bis zum SO 4 ab.

Die Gebiete mit dominierender Wohnnutzung werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei verträgliche Ferienwohnungsnutzungen als Ausnahme in den historisch gewachsenen Quartieren zugelassen und in den späteren, durch Mietwohnungsbau geprägten Stadterweiterungen ausgeschlossen werden sollen.

Die Sonstigen Sondergebiete "Touristische Infrastruktur" (SO 1) nach § 11 BauNVO dienen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die SO 1 umfassen die herausragenden touristischen Einrichtungen wie den "Teepott", den alten Leuchtturm und das Kurhaus mit dem Kurhausgarten.

Läden/ Einzelhandelseinrichtungen können hier nur eine Ausnahme sein, sofern sie ein touristisches Angebot vorhalten. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros. Letztere gelten als nicht vereinbar mit der beabsichtigten hochwertigen Ausprägung des Ostseebades. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Dauer- oder Zweitwohnungen werden nicht zugelassen, um eine derartige Nutzungsänderung von vornherein auszuschließen.

Zur Unterscheidung von **Dauer- und Zweitwohnungen** wird ausgeführt, dass im vorliegenden Bebauungsplan unterschieden wird zwischen der dauerhaft vom Eigentümer oder Mieter genutzten Wohnung mit gemeldeten 1. Wohnsitz und einer zu Ferienzwecken genutzten Wohnung des Eigentümers, die i.d.R. nur wenige Wochen im Jahr genutzt wird. Dabei dient die Zweitwohnung – in Abgrenzung zur Ferienwohnung – nicht einem ständig wechselnden Personskreis, dem die Ferienwohnung gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt wird, sondern nur der genannten eigenen Feriennutzung, also ohne regelmäßig wechselnde Fremdüberlassung. Zweitwohnungen stehen dem allgemeinen Fremdenverkehr nicht zur Verfügung.

Zur Unterscheidung der Beherbergungsarten, insbesondere von Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, wird auf die Anlage 9 zu dieser Begründung verwiesen (Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten entsprechend Touristischer Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes). Da die Übergänge zwischen den Beherbergungsarten z.T. fließend und nicht eindeutig geregelt sind, wird zur weitergehenden Erläuterung der unterschiedlichen Beherbergungsarten und zur baurechtlichen Einordnung gemäß Bebauungsplan ausgeführt:

(Quellen: Rechtsprechung Oberverwaltungsgericht (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07) u. 19.02.2014 (3 L 212/12); DEHOGA, Wikipedia, Deutscher Tourismusverband)

In **Ferienwohnungen** ist im Gegensatz zu Hotels (s.u.) die *Unabhängigkeit des häuslichen Wirkungskreises* gegeben mit der Möglichkeit, sich selbst zu versorgen. In der Regel haben Ferienwohnungen einen eigenen Sanitärbereich mit Dusche oder Badewanne sowie Toilette und eine einfache Kochnische oder eine komplett eingerichtete Küche mit Kochutensilien. Der Unterschied zu Dauerwohnungen besteht darin, dass ein nur zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt, die Nutzer ständig wechseln und eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften vorliegt.

Eine Ferienwohnung kann in einem Gebäude mit anderen Ferienwohnungen untergebracht oder als abgeschlossene Einheit mit oder ohne eigenen Eingang auch Teil eines normalen Wohnhauses sein. In manchen Ferienwohnungen wohnt der Gast daher mit dem Vermieter im selben Haus.

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Berlin gegeben, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Eine solche gewerbliche Kurzzeitvermietung stellt zwar regelmäßig (noch) keinen Beherbergungsbetrieb im bauplanungsrechtlichen Sinne dar, bildet aber eine eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart, nämlich eine besondere Art der gewerblichen Nutzung, die von der gewöhnlichen Wohnnutzung zu unterscheiden ist. Darüber besteht soweit ersichtlich Einigkeit in der obergerichtlichen Rechtsprechung.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet nicht zwischen Hotels, Pensionen und anderen Arten von Beherbergungsbetrieben, sondern lediglich zwischen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Grundsätzlich gilt für den **Beherbergungsbetrieb** im Gegensatz zur o.g. Ferienwohnung:

"Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt" (OVG M-V, Beschluss vom 19.2.2014 – 3 L 212/12).

Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und mindestens einem Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist. Ein Hotel verfügt mindestens über einen Empfang (Rezeption) und Zimmer zur Beherbergung mit Bett, Schrank, Tisch und Waschgelegenheit sowie einer Gastronomie, die mindestens ein Frühstück anbietet. Größere Hotels haben einen Empfangs- und Aufenthaltsbereich (Lobby), mindestens ein Restaurant, eine Bar und, je nach Kategorie, Fitnessbereich mit oder ohne Schwimmbad, Garage und andere Einrichtungen. Auch die Ausstattung der Zimmer variiert. Oft sind Duschen, gelegentlich Badewannen anzutreffen. Weitere Ausstattungsmerkmale können ein Fernseher, Internetanschluss und Minibar sein.

Hotels verfügen im Gegensatz zu Pensionen über eine Rezeption. Ein deutliches Abgrenzungskriterium zur Pension ist auch der allgemeine Restaurationsbetrieb (vgl.

dazu Ausführungen in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 3 BauNVO, Rd.-Nr. 20, zu kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Aparthotels stellen sich in der tatsächlichen Nutzung selten als Hotels mit einem umfassenden und arbeitskräfteintensiven Service dar, bei dem lediglich eine andere Zimmerform angeboten wird, sondern in der Regel als Ferienwohnanlage, bei der der Service eine stark untergeordnete Rolle spielt und nur auf frühzeitige Bestellung überhaupt zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird mit der möglichen Ausführung eines Aparthotels keine angebotserweiternde Struktur geschaffen, dafür aber das Umgehen der gewollten städtebaulich sinnvollen Hotelnutzung erreicht. Es liegen aus Sicht der Stadt somit städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Aparthotels in den SO 2 vor.

Pensionen werden in verschiedenen Quellen folgendermaßen beschrieben:

Pensionen sind hotelähnliche Unterkünfte, die aber meist von Privatpersonen betrieben werden und weniger Serviceleistungen bieten als ein Hotel. So wird an Mahlzeiten in der Regel nur Frühstück angeboten, da es keine Küche gibt. Auch ist die Rezeption nicht durchgängig besetzt, da es weniger Angestellte gibt als in Hotels bzw. der Besitzer alleine tätig ist. Zudem gibt es in Pensionen nur wenige und oft nur recht schlichte Zimmer. Dafür sind die Preise i.d.R. günstiger als in Hotels.

Eine Pension ist ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht. Die in der amtlichen Statistik genutzte Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008 definiert Pensionen als "...die meist kurzzeitige (tage- oder wochenweise) Beherbergung von Gästen. Sie umfasst die Unterbringung in jedermann zugänglichen möblierten Unterkünften wie Gästezimmern. Die hier eingeordneten Einheiten bieten tägliches Bettenmachen und Reinigen der Zimmer an und geben Speisen und Getränke nur an Hausgäste ab."

Eine Pension ist i.d.R. ein deutlich kleinerer Betrieb als ein Hotel, eine Rezeption ist nicht vorhanden oder nicht durchgehend besetzt und oft besteht ein privater Rahmen.

Eine Pension ist in der Regel ein Haus mit mehreren Gästezimmern mit einfacher Ausstattung. Sie werden teilweise von privaten Zimmervermietern betrieben, vor allem in Tourismusregionen. Damit unterscheiden sie sich von Hotels, die professionelle Unternehmen mit gleichem Zweck sind, aber mit oft höherem Standard.

Pensionen und Hotels bieten Verpflegungs- und Beherbergungsdienstleistungen an. Die Rezeption bei Pensionen ist typischerweise nicht durchgehend besetzt. Da Pensionen in der Regel über keine eigene Küche verfügen, gibt es meist nur Frühstück. Sie sind üblicherweise preisgünstiger als Hotels und wesentlich einfacher ausgestattet. Dienstleistungen aller Art sind auf die Zimmerreinigung reduziert.

Die Sonstigen Sondergebiete "Hotel" (SO 2) nach § 11 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels. Zulässig sind ausschließlich Hotels. Damit soll die Beherbergungsform des Vollhotels mit einem umfassenden Service für höhere touristische Ansprüche im Vergleich zu Pensionen oder Ferienwohnungen gesichert und erhalten werden. Hotels bilden eine wichtige Säule des Beherbergungsgewerbes und sind wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Sie spielen damit eine wichtige Rolle für den Tourismusstandort Warnemünde insgesamt.

Festgesetzt werden nur die großen Hotels in den zentralsten touristischen Lagen von Warnemünde, die insgesamt stark von Beherbergungseinrichtungen geprägt sind. In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Hotels in Ferienwohnungen, Apartmenthäuser (Aparthotels) oder andere Nutzungen umgewandelt. Damit geht jedoch ein wichtiger Baustein der touristischen Infrastruktur und ein wichtiger Arbeitgeber verloren. Während Ferienwohnanlagen oftmals eine "anonyme" Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. In den als Hotel festgesetzten Baufeldern ist daher die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen sowie die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schankund Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig.

Festgesetzt wurden die größeren Hotels an der Seestraße, der Heinrich-Heine-Straße, dem Strandweg und z.T. am Alten Strom, also "in erster Reihe". Darüber hinaus existieren weitere kleinere Hotels unterschiedlicher Service-Abstufungen in Warnemünde, die jedoch auch in den SO 3 allgemein bzw. in den SO 4 ausnahmsweise zulässig sind und nicht den hohen Schutzgrad aufweisen wie o.g. Hotels. Auch deren Erhalt ist wünschenswert, allerdings hätte deren Umwandlung in andere Nutzungsarten wie z.B. eine Pension nicht so gravierend negative Auswirkungen wie die der o.g. großen Hotels. Auch gegen eine umgekehrte Entwicklung von einer Pension zu einem Hotel bestehen keine grundsätzlichen Einwände in den SO 3.

Läden/Einzelhandelseinrichtungen, die sich z.T. in der Erdgeschosszone von Hotels befinden, Pensionen, selbständige gastronomische Einrichtungen und Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind in den SO 2 nur ausnahmsweise zulässig. , Ausgeschlossen sind hiervon wiederum Spielhallen und Wettbüros mit der gleichen Begründung wie in den SO 1. Außerdem sind Betreiberwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Zwecks Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder von Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung. Mit diesen Festsetzungen soll eine Realteilung in Appartements mit unterschiedlichen Eigentümern und damit die Umwandlung in Zweit- oder Ferienwohnungen vermieden werden.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen und Tourismus" (SO 3) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung sowie der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. Hierbei handelt es sich um die stark durchmischten Gebiete am nördlichen Alten Strom bis zum Kurpark, um die Erweiterungen um den Kirchenplatz und die Mühlenstraße bis rund um den Kurpark sowie um den östlichen Teil der Bebauung am Strandweg. Wie im Kap. 3 ausführlich beschrieben, umfassen diese Quartiere die stark touristisch und durch Geschäftsnutzungen geprägten Gebiete, die einen hohen, sehr unterschiedlichen Anteil an Ferienwohnungen und einen hohen Anteil an Dauerwohnungen aufweisen. Hierbei kommt es auch zu Grenzfällen innerhalb eines Quartiers, z.B. weist der südwestliche Teil des Quartiers Fritz-Reuter-/John-Brinckmann-/Dänische Straße/Mühlenstraße eine dominierende Wohnnutzung auf, anders als der ältere, nordöstliche Teil mit der oben beschriebenen Bäderarchitektur

und stärker gemischten Nutzungen. In den Wohnvierteln mit Mietwohnungsbau sollen aus den ausführlich dargelegten Gründen zukünftig konsequent Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Um das in den SO 3 historisch gewachsene Nebeneinander der Ferienwohnungen und der Dauerwohnungen zu ermöglichen, ist aufgrund der eingangs genannten aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern nicht die Ausweisung eines Wohngebietes möglich, sondern dieses Nebeneinander ist nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass "die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen." Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) "Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ... ""Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest." Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in diesen Bereichen wiederzugeben.

In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:

- Dauerwohnungen
- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros, nicht störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.

Spielhallen und Wettbüros sind in Warnemünde nicht erwünscht, da sie dem gehobenen Ambiente des Ostseebades nicht angemessen sind.

Die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, aber auch in Büros, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe bzw. Vergnügungsstätten außerhalb des Erdgeschosses ist nicht erwünscht. Auch damit werden Wohnungen in Warnemünde in andere Nutzungen umgewandelt. Die genannten Nutzungen beschränken sich im Bestand ortsüblich auf das Erdgeschoss.

Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist außerdem nicht gewollt und nicht zulässig. Diese Feststellung ist insbesondere auch zur Klarstellung gegenüber Zweitwohnungsbesitzern wichtig.

Das SO 3 stimmt v.a. im nördlichen Teil auch mit der Verbreitung der Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde und dem zentralen Versorgungsbereich gemäß Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock überein (vgl. Anlage 7). Zu unterscheiden sind vom SO 3 also Gebiete, die ebenfalls eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen aufweisen, daneben aber keine so hohe touristische Frequenz und keine vergleichbar starke Nutzungsmischung aufweisen. Die SO 4 werden daher als Sondergebiete ausgewiesen, in denen vorwiegend Dauer- und Ferienwohnungen nebeneinander bestehen.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" (SO 4) dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung vorwiegend in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen" sind Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen sowie Räume für freiberufliche Tätigkeiten (analog zu § 13 BauNVO) allgemein zulässig. Die SO 4 betreffen den südlichen Bereich am Alten Strom sowie die Villenbebauung südlich der Parkstraße (vgl. Bestandsbeschreibung in Kap. 3). Am westlichen Ende der Parkstraße nimmt die Durchmischung mit Ferienwohnungen stark ab (vgl. Anlage 6).

Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen richtet sich ebenfalls nach Pkt. 2.11 der textlichen Festsetzungen und der o.g. Beschreibung.

Ausnahmsweise sind Hotels und Pensionen, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Betriebe befinden sich in der Regel eher in den SO 3. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, wie z.B. der Kindergarten in der Parkstraße.

Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist hier ebenfalls aus den genannten Gründen unerwünscht. Die Nutzungsänderung von Dauer- oder Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist gleichfalls unerwünscht.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Hotels sollen sich z.B. in den zentralen touristischen Bereichen ansiedeln und sind, wie die anderen ausgeschlossenen Betriebe, in den Wohngebieten aufgrund ihres Störpotentials nicht verträglich.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten - abgesehen von der Regelung nach 2.2 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen und damit auch der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder Ferienzimmern unzulässig ist. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist ebenfalls unerwünscht. Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Schank- und Speisewirtschaften, Läden/Einzelhandelseinrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist unzulässig.

Für die genannten Festsetzungen gelten analog zu den SO 3 und 4 die bereits oben genannten Begründungen der Beschränkung der Ferienwohnungen und der Vermeidung der weiteren Verdrängung von Wohnraum.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO entsprechend der eingangs genannten Bestandserfassung festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 37, 39, 45, 105, 106, 107, 110, 123/1, 131, 135/9, 140, 144, 150/1, 152, 155, 156, und 1067/47 neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung sowie innerhalb der WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 8/1, 32, 113, 175, 192 und 203 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird entsprechend den Ausführungen in Kap. 3 zum Bestand und der historischen Entwicklung geregelt, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den Quartieren mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung in der Gartenstraße, am Wiesenweg, im Villengebiet an der Schillerstraße und am westlichen Ende der Parkstraße weitgehend erhalten werden. Sie gelten als verträgliche, untergeordnete Nutzungen in den ansonsten durch Wohnen dominierten Gebieten. Fremdenverkehrsorte wie Warnemünde sind seit über 100 Jahren durch ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen geprägt. Sollten mehr als zwei (nicht genehmigte) Ferienwohnungen im Bestand in einem Gebäude vorhanden sein, ist mindestens eine Ferienwohnungen in eine Dauerwohnung umzuwandeln, um das Ziel des "eigentümerbegleiteten" Ferienwohnens zu erreichen. Zielstellung der Stadt ist, dass i.d.R. nur max. 50 % der Wohnungen in einem Gebäude für Ferienwohnzwecke genutzt werden. Gebäude mit ausschließlich vorhandenen Ferienwohnungen führen zu den aufgeführten Störeffekten und Unverträglichkeiten in den allgemeinen Wohngebieten. Dasselbe würde auch für Gebäude mit ausschließlich Ferien- und Zweitwohnungen gelten. Auch bei nur vorhandenen Zweitwohnungen wäre eine kontrollierte Ferienwohnungsnutzung und damit ein Vermeiden von Störeffekten in den genannten Wohngebieten nicht gewährleistet. Daher bezieht sich diese Festsetzung ausschließlich auf die Kombination von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen. Zur Unterscheidung von Dauer- und Zweitwohnungen wird auf die eingangs im Kap. 4 getätigten Ausführungen verwiesen.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den WA 1 und 2 untergeordnet in den Wohngebieten mit Villen- und Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich i.d.R. lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. Der Wohngebietscharakter wird durch einige Ferienwohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.

Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Ein "Kippen" des Gebietscharakters hin zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO oder zu einem der o.g. Sondergebiete ist also ausgeschlossen, da neue Ferienwohnungen nicht zugelassen werden.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Warnemünde historisch bedingt und sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, in Wohngebie-

ten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Aus Sicht der Stadt kommt eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung in Wohngebieten nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle des Nutzers der Dauerwohnung das mögliche Störpotenzial einer Ferienwohnung für die Nachbarschaft erheblich verringert wird.

Anders verhält es sich in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3. Dabei handelt es sich um die im Kap. 3 beschriebenen Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Siedlungsbauten in Blockbauweise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen. Hierbei handelt es sich i.d.R. um große Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhigen Wohnvierteln mit großen Innenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielzahl von Wohnungen gekennzeichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mietergemeinschaften in einem sozialen Wohnumfeld geprägt sind. In der Regel befinden sich die Wohnblocks im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften oder auch von Privateigentümern.

Diese Gebiete weisen keinerlei touristische Eignung oder eine gewachsene touristisch Vorprägung auf. Das Eindringen von Ferienwohnungen ist daher in den WA 3 als gebietsuntypisch zu klassifizieren. Ferienwohnungen in Mietwohnungsbauten mit vielen Mietwohnungen unterliegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft keiner sozialen Kontrolle und können daher zu erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch die wechselnden Gäste und unangemessenes Verhalten von Urlaubern gegenüber Dauerbewohnern führen.

Die in die WA 3 in den vergangenen Jahren oder Jahrzehnten "eingedrungenen" Ferienwohnungsnutzungen müssen daher als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortsentwicklung und den besonderen städtebaulichen Gründen der Sicherung von (preisgünstigem) Wohnraum wieder zu Dauerwohnungen umgewidmet werden sollen.

Daher erfolgen für diese Quartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Ferienwohnungen. Auch eine Ausweisung von Sondergebieten analog zu den SO 3 und 4 würde hier dem Gebietscharakter widersprechen, da die städtebauliche Ausprägung als Wohnquartier deutlich überwiegt und keine vergleichbare Quote von Ferienund Dauerwohnungen gegeben ist. Die Rückumwandlung der vorhandenen, in weit überwiegender Zahl nicht genehmigten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen soll für die Betreiber in verträglicher Weise durch die untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt mit einer Übergangsfrist von 6 Jahren umgesetzt werden. Genehmigte Ferienwohnungen haben Bestandsschutz.

Die Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Tankstellen, die ein zu großen Störpotential in den betreffenden Gebieten entfalten würden und Anlagen für sportliche Zwecke, die ebenfalls an anderen Orten Warnemündes vorgesehen bzw,. vorhanden sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Auch dafür können nur zentrale

touristische Bereiche in Frage kommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und Ferienwohnungen und damit auch der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder Ferienzimmern unzulässig ist. Damit sollen sich solche Nutzungen an diesen Standorten nicht etablieren können. Außerdem sind Läden/Einzelhandelseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten unzulässig. Auch dafür sind aus o.g. Gründen andere Bereiche in Warnemünde geeignet.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wissenschaft und Bildung" (SO 5) dienen Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung sowie damit zusammenhängende oder aus o.g. Einrichtungen hervorgegangene nicht störende Technologie- und Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betreiberwohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - sind auch hier aus o.g. Gründen unzulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.

Die weitere Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen soll in den SO 3 und SO 4 aus den genannten städtebaulichen Gründen streng reglementiert werden. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird daher auf die gültige Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für Warnemünde verwiesen, die u.a. zwecks Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgestellt wurde. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen nach § 172 BauGB der Genehmigung. Z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung dem Genehmigungsvorbehalt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Der mögliche Ausschluss von Zweitwohnungen, der in den Sonstigen Sondergebieten bauplanungsrechtlich möglich wäre, wurde stadtintern diskutiert. Allerdings stellt der Bestand von 480 mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohnern bei insgesamt 5684 Einwohnern 2014 (= 7,8 % der Bevölkerung) kein herausragendes Problem in Warnemünde dar. 2008 belief sich der Anteil auf 458 Zweitwohnsitze bei 6215 Einwohnern (= 6,9 % der Bevölkerung) (Zahlen von WIMES 2016). In diesem Segment ist also im Gegensatz zu den Ferienwohnungen nur ein leichter Anstieg erkennbar. Allerdings führen auch Zweitwohnsitze zu einer Verdrängung von Haupt- bzw. Dauerwohnungen. Die Entwicklung dieses Sektors soll daher weiter aufmerksam beobachtet und erforderlichenfalls sollen regelnde Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

"

5. SONSTIGES, HINWEISE

Regelungen zur Erschließung, zu Verkehrsflächen, zur Grünordnung, zum Denkmalschutz usw. sind, wie eingangs erwähnt, im Rahmen des vorliegenden, einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB mit der konkreten Zielsetzung: "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Schutzgebiete oder artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht beeinflusst. Auch sonstige Belange wie z.B. Aussagen zum Immissionsschutz, zu Bodendenkmalen, Altlastenverdachtsflächen, Hochwasserschutz etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Einzelvorhaben abzuprüfen.

6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Den Schwerpunkt der Abwägung bildet die Festlegung und Abgrenzung der verschiedenen Wohngebiete und Sondergebietsflächen auf der Basis des vorhandenen baulichen Bestandes und der Nutzungen sowie den städtebaulichen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung in Warnemünde. Aus der Abgrenzung der Gebiete leitet sich die künftige Zulässigkeit von Ferienwohnungen ab. Während diese in einigen Wohngebieten in einem begrenzten Maß als gebietsverträglich eingestuft werden, sind sie in den Bereichen mit Mietwohnungsbebauung als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten und müssen, auch angesichts des Bedarfs an Wohnraum, langfristig wieder in Dauerwohnungen umgewidmet werden.

Die Abgrenzung der Baugebiete wurde in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich städtebaulich begründet. An dieser Stelle wird im Sinne der Abwägung ausdrücklich darauf verwiesen. In Einzelfällen gab es für die Abgrenzung der Baugebiete, z.B. zwischen SO 3 und WA 3, auch Übergangsbereiche. Die Abgrenzung beruhte letztendlich auf einer Gewichtung der städtebaulich ausschlaggebenden Faktoren wie der Art der Bebauung (z.B. touristisch geprägte Bäderarchitektur oder zu Mietwohnungszwecken errichtete Mehrfamilienhäuser) und der kartierten Nutzung nach den Bestandserfassungen. Diese Gewichtung führte letztlich zu einer abwägenden Entscheidung über die Baugebietsausweisung bzw. über die getroffenen Zulässigkeiten, die städtebaulich begründet werden können.

"come and communication and an arrangement and arrangement and arrangement and arrangement arrangement

7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 110,9 ha. Die Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 01.WA.183	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	<u> </u>
WĂ 1	66440
WA 2	24723
Allgemeine Wohngebiete WA 3	236658
Gewerbegebiete GE	11767
Sonstige Sondergebiete Touristische Infrastruktur SO 1	19105
Sonstige Sondergebiete Hotel SO 2	20866
Sonstige Sondergebiete Wohnen und Tourismus SO 3	160820
Sonstige Sondergebiete Wohnen/ Ferienwohnen SO 4	68413
Sonstige Sondergebiete Wissenschaft und Bildung SO 5	108916
Gemeinbedarfsflächen	16082
Verkehrsflächen	249846
Grünflächen	125750
Σ gesamt	1109386

"

8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG, KOSTEN

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum, in Gesellschaftseigentum und z.T. im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehören ebenfalls der Hansestadt Rostock.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind nach der Rechtskraft im bauordnungsrechtlichen Verfahren durchzusetzen. Für die Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen wird dabei eine Frist von 6 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes gewährt.

Die Planungskosten übernimmt die Hansestadt Rostock.

<u>Anlagen</u>

Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde

Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes

Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch

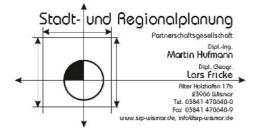
Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand

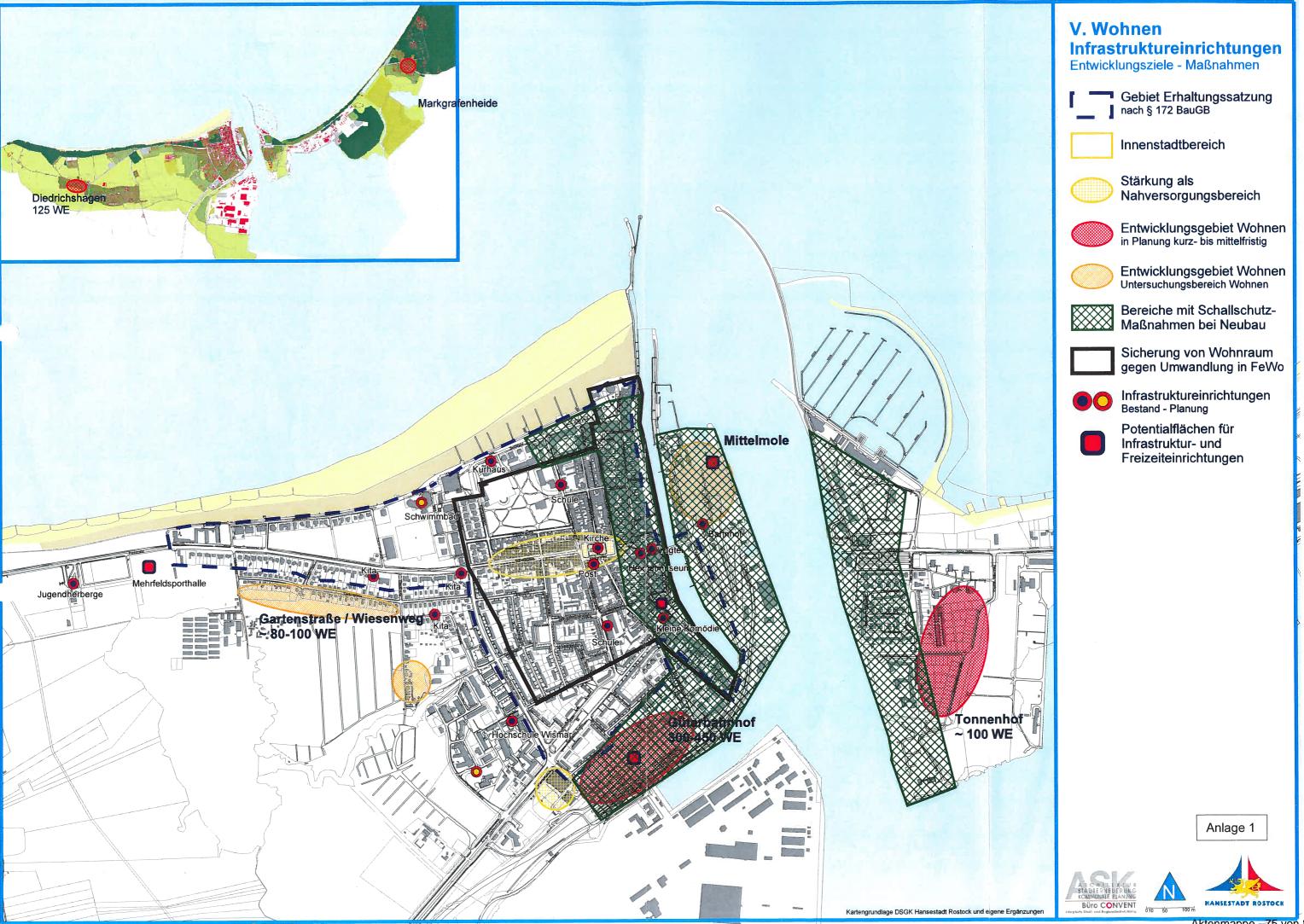
Anlage 7: Standorte Einzelhandel

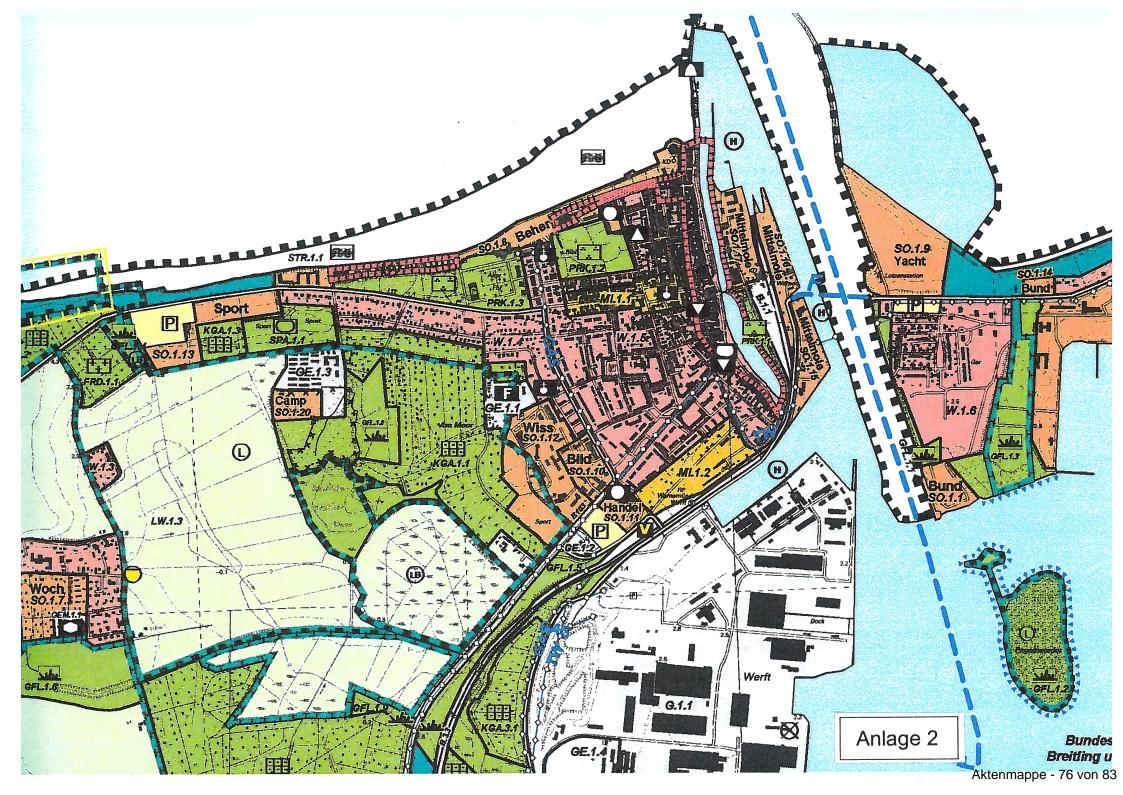
Anlage 8: Karte Gebäudeart

Anlage 9: Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten

Planverfasser:



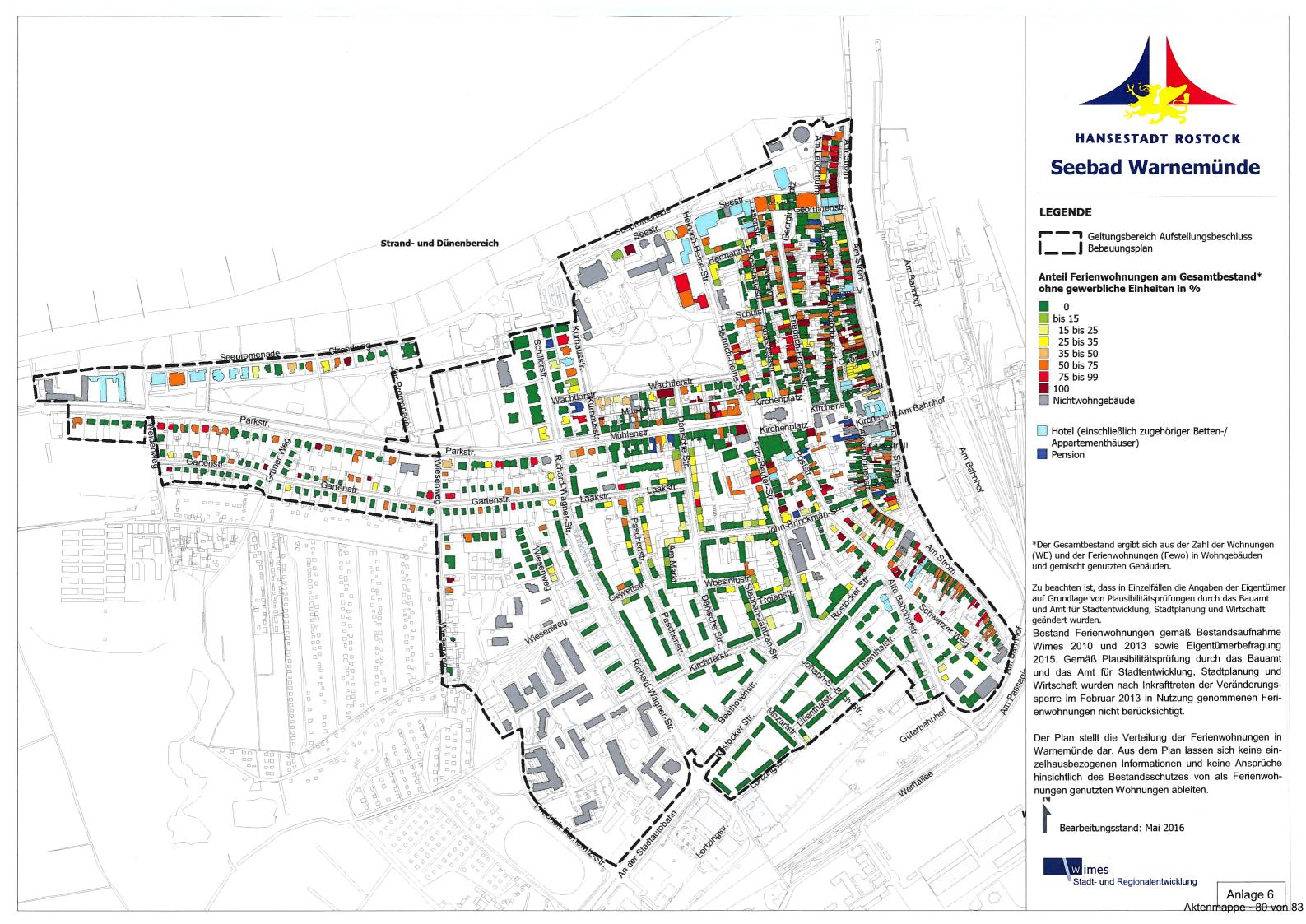


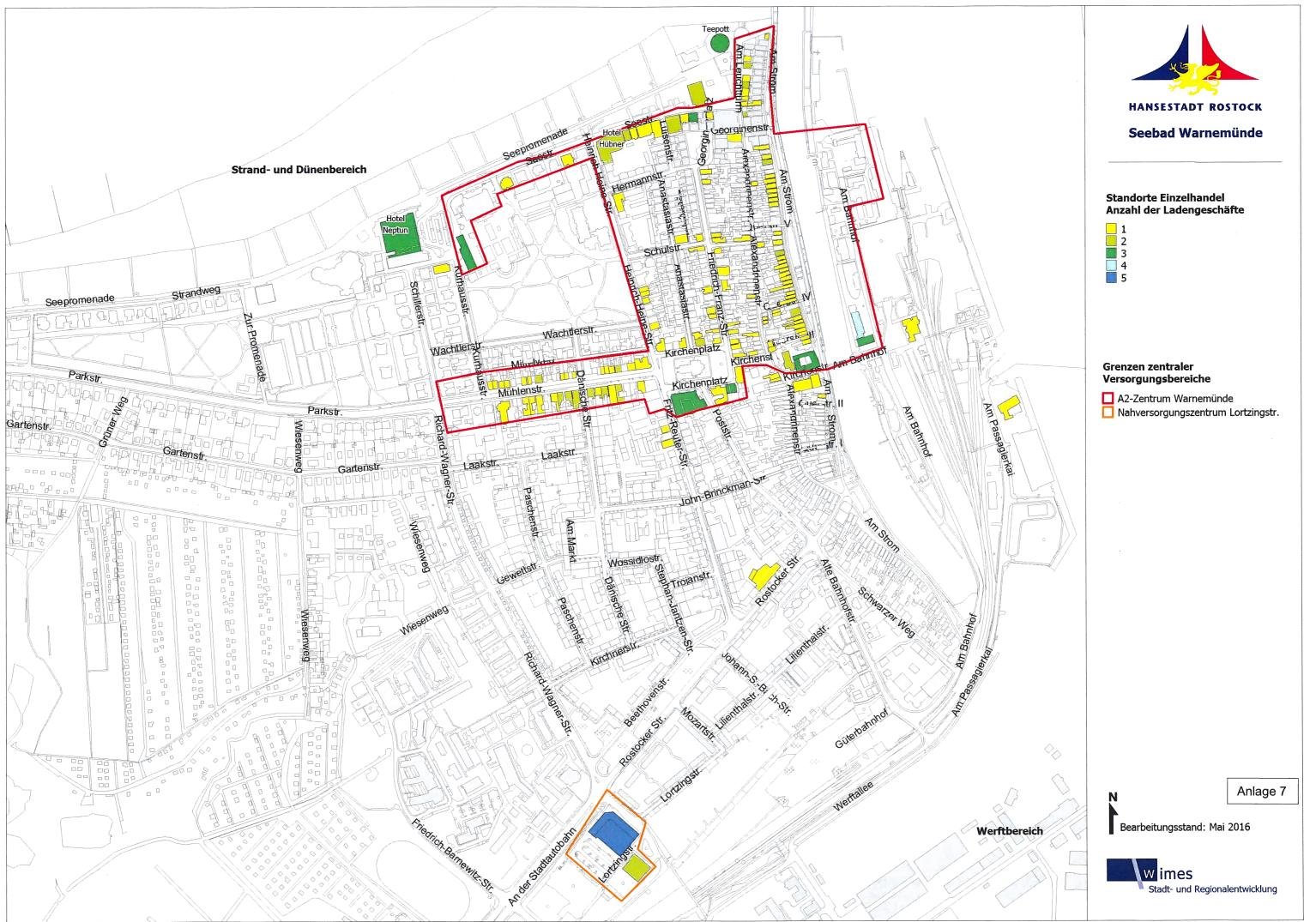


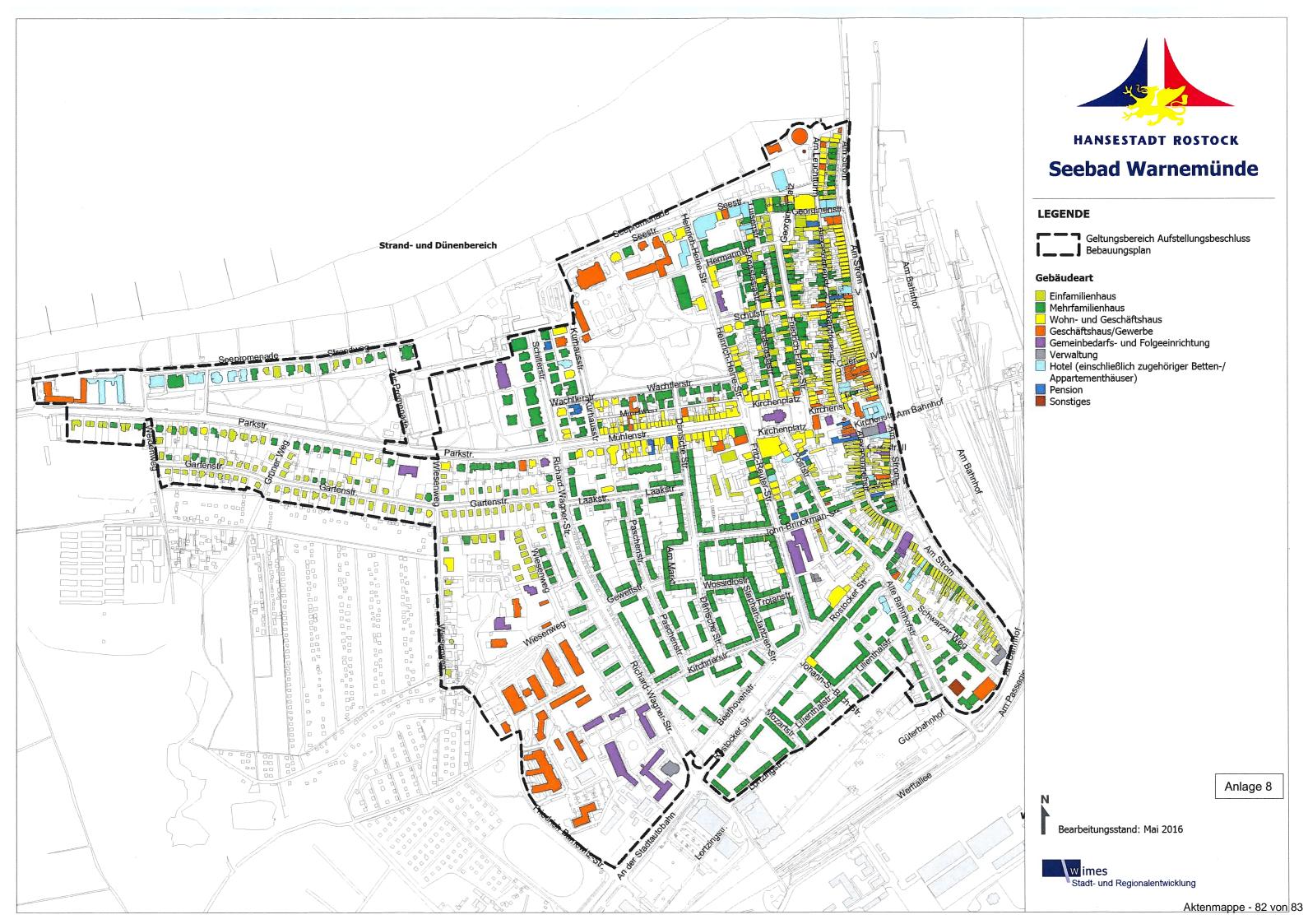












Definitionen der Betriebs-/Berherbergungsarten

entsprechend Touristischer Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes

Aparthotel / Apartmenthotel

Ein Aparthotel oder Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments erfolgt.

Ferienhaus

ist eine separate Unterkunft (freistehendes Haus, Reihen- oder Doppelhaus) mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden.

Ferienwohnung

ist eine abgeschlossene Einheit innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungeinrichtung, in dem zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden. Die zum Objekt zugehörige Terrasse oder der Balkon steht den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes zur Verfügung.

Gästehaus

Ein Gästehaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und in der Regel keine Speisen anbietet.

Hotel

Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni

Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Jugendherberge

Eine Jugendherberge ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Leute zu meist kurzfristigem Aufenthalt aufgenommen und in dem Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden. Jugendherbergen bieten Programme und Aktivitäten für zwanglose pädagogische oder der Erholung dienende Zwecke an.

Pension

Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und Speisen überwiegend Hausgästen angeboten werden.

Privatunterkunft / Privatzimmer

Ein Privatzimmer ist eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und mit maximal acht Betten ausgestattet ist.