

<p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Eigenbetrieb TZR &amp; W Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Nordwest 1 Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																		
<p><b>1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB</b></p> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.07.2022</td> <td>Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.08.2022</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.08.2022</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.08.2022</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>24.08.2022</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.07.2022	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung	09.08.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	10.08.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	18.08.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	24.08.2022	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
12.07.2022	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung																	
09.08.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
10.08.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
18.08.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
24.08.2022	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

Für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt / einschließlich:

- im Norden durch:
- Seestraße
  - Seepromenade
  - Strandweg
  - das Neptunhotel
  - Parkstraße
- im Osten durch:
- Am Strom
- im Süden durch:
- Am Bahnhof
  - die Kleingartenanlage „Am Moor“
  - Wohnbebauung nördlich der Rostocker Straße
  - Wohnbebauung nördlich der John-Brinckmann-Straße
  - Wohnbebauung nördlich der Laakstraße
- im Westen durch:
- die Wohnbebauung westlich Schwarzer Weg
  - die Wohnbebauung westlich Fritz- Reuther-Straße
  - die Kleingartenanlage „Am Moor“
  - Weidenweg

soll die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ zur Sicherung des Dauerwohnens und der Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufgestellt werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der als Anlage beigefügte Lageplan stellt den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 dar und ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2016/BV/2244 - Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### **Sachverhalt:**

Die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch bestehende Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Ortsteils insgesamt gefährden.

Zur Sicherung der Wohnfunktion wurde daher am 01.02.2017 der Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.03.2017 bekannt gemacht.

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurden der Schutz und die Entwicklung der Wohnfunktion sichergestellt.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten, in denen Wohnen und Ferienwohnen nebeneinander allgemein zulässig sind, wurde Baurecht für Ferienwohnungen geschaffen. Gleichzeitig wurde durch die Erhaltungssatzung für Warnemünde die Umwandlung bestehender Wohnungen in Ferienwohnungen begrenzt.

Durch den faktischen Entfall der Rechtswirksamkeit der Erhaltungssatzung entsteht im Bereich der festgesetzten Sondergebiete ein erneutes Planungserfordernis, um einer ungeordneten Ansiedlung von Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Verdrängung der Wohnnutzung entgegenzuwirken.

Darüber hinaus besteht in den Bereichen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ein erneuter Regelungsbedarf hinsichtlich der bestehenden Fremdkörperfestsetzungen.

Das zentrale Ziel des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz der Wohnfunktion in Warnemünde und die geordnete Steuerung des Ferienwohnens in den dafür geeigneten Bereichen soll auch weiterhin gewährleistet werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sowie zur langfristigen Bewahrung einer geordneten Wohnraumentwicklung in Warnemünde ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, welche das Erhaltungsziel zum Schutz des Wohnens direkt in den Bebauungsplan integriert.

Zur Sicherung der bauleitplanerischen Zielstellung wird mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Von der Veränderungssperre sind nur Vorhaben betroffen, die den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Sollte kein Beschluss einer Veränderungssperre gefasst werden sowie vor in Kraft treten einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB sind Baugesuche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 gemäß § 15 Abs.1 BauGB zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele zurückzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: städtebauliche Planung

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
<b>2022</b>	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung				
	Aufwendung für Rechtsberatung hinsichtlich der Inhaltlichen Festsetzung Wohnen- FeWO		2.500€		2.500€
<b>2023</b>	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		25.000€		25.000€

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

**Anlagen**

1	Geltungsbereich B-Plan 01.W.183-1	öffentlich
---	-----------------------------------	------------