

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses		
	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses		
X	des Hauptausschusses	29.5.12	9.5
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

Vermietung an Feriengäste in Wohngebieten und Dauerwohnsitze im Sondergebiet "Kur"

A) SACHVERHALT

Vor dem Hintergrund der unzulässigen Nutzung „Ferienvermietung“ in einem Bebauungsplangebiet, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO) ausgeschlossen sind, sowie der nicht zulässigen Nutzung „Dauerwohnsitz“ im Sondergebiet „Kur“, wurden ausführlich die städtebaulichen Ziele und Grundsätze auf ihre Aktualität hin überprüft. Zur rechtlichen Begleitung wurde Prof. Dr. Ewer zur Sitzung des Hauptausschusses am 21.11.2011 eingeladen, um Fragen des Bebauungsplanrechts im Zusammenhang mit einer Ferienvermietung bzw. Dauervermietung in bestehenden Bebauungsplangebieten zu beantworten.

Zusammenfassend ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Planungshoheit bei der Stadt Heiligenhafen liegt und somit grundsätzlich Änderungen der B-Pläne möglich sind. Die Änderung der B-Pläne muss aus städteplanerischen Gründen erfolgen. Die Motivation dürfe nicht darin liegen, im Einzelfall unzulässige Nutzungen im Nachhinein zu legalisieren. Die Nutzungsarten Wohnen und Ferienvermietung sind nach der Typisierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich unverträglich, da die Ferienvermietung ein höheres Störpotenzial mit sich bringt.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 01.02.2012 wurde beschlossen, dass der Vorsitzende des Hauptausschusses gemeinsam mit dem Vorsitzenden des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses, Herrn Bürgermeister Müller und dem Leiter des

Fachbereichs 2, Herrn Brandt, ein Gespräch führt, bei dem eine grundsätzliche Zielrichtung in dieser Angelegenheit festgelegt werden soll. Im Anschluss ist ein Sondierungsgespräch des o. g. Personenkreises mit den zuständigen Vertretern des Kreises Ostholstein und des Landes Schleswig-Holstein zu führen.

Am 08.02.2012 wurde unter den Beteiligten vereinbart, dass

- in den Baugebieten, in denen bisher die private Ferienvermietung zugelassen wurde, diese auch weiterhin möglich sein soll
- in den Baugebieten, in denen die Ferienvermietung bisher nicht möglich ist, zu prüfen, eine der zwei zulässigen Wohnungen je Grundstück für die private Ferienvermietung zuzulassen
- im Hinblick auf das Sondergebiet „Kur“ eine Durchmischung von untergeordneter Bedeutung durch die Zulassung von Dauerwohnsitzen befürwortet wird.

Am 16.03.2012 wurde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – Referat Landesplanung – unter Beteiligung des Kreises Ostholstein ein Gespräch mit folgendem Ergebnis geführt:

- Es ist ein konzeptionelles Vorgehen erforderlich, ohne auf den Einzelfall abzustellen. Das Stadtgebiet müsse bezüglich der städteplanerischen Zielsetzung quartiersweise begutachtet werden.
- Im Hinblick auf die B-Plangebiete, in denen bisher das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig war und auch bleiben soll, könne dies planungsrechtlich abgesichert werden, sofern dies notwendig werde. Dies wäre der Fall, wenn berechtigte Klagen aus dem B-Plangebiet erhoben würden.
- Im B-Plangebiet Nr. 12 kann durch Änderung des B-Planes eine Durchmischung zulässig werden – Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ – mit dem Planungsziel, dass eine Verwaisung im Winter ausgeschlossen werden soll und sich die touristischen Zentren innerhalb des Stadtgebietes verlagert haben. Eine Regelung, nach der die Anzahl bzw. eine prozentuale Begrenzung für

Dauerwohnnutzung festgesetzt wird, ist rechtlich nicht haltbar; eine echte Steuerung somit nicht möglich.

- Hinsichtlich der Baugebiete, in denen bisher die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Beherbergungsgewerbe“ ausgeschlossen ist, kann die Stadt Heiligenhafen überprüfen, ob sich in diesem Bereich die städtebauliche Zielsetzung verändert hat und ggf. eine Anpassung in Form einer B-Planänderung vornehmen.

Aufgrund dieses Gesprächsergebnisses wurde im Hauptausschuss am 26.03.2012 der Beschluss gefasst, nach der Sitzung der Stadtvertretung am 29.03.2012 eine Arbeitsgruppe zu bilden, die Regelungen sowohl für die betroffenen B-Pläne als auch für die zukünftige städtebauliche Zielsetzung finden soll, um in der Sitzung der Stadtvertretung am 21.06.2012 entsprechende Beschlüsse fassen zu können. In dieser Arbeitsgruppe, bestehend aus den Fraktionsvorsitzenden, den fraktionslosen Stadtvertreter/innen sowie dem Hauptausschussvorsitzenden und der Verwaltung (vertreten durch den Bürgermeister und dem Fachbereichsleiter des Fachbereiches 2), wurde am 10.05.2012 vor dem Hintergrund der umfassenden rechtlichen Beurteilung der Sach- und Rechtslage, des Gespräches im Innenministerium sowie der städteplanerischen Zielsetzung der Stadt Heiligenhafen folgendes Ergebnis erzielt:

- In den Baugebieten, in denen das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig ist, soll dies auch zukünftig ausnahmsweise zulässig bleiben. Eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt nur, wenn diese notwendig wird.
- Im B-Plangebiet Nr. 12 (mit Ausnahme des Bereiches Dünenpark) soll vor dem Hintergrund der Verlagerung der touristischen Zentren in der Stadt Heiligenhafen und um der Verwaisung im Winter entgegen zu wirken, eine Durchmischung zulässig werden. Hierfür soll das Sondergebiet „Kur“ durch eine B-Planänderung zum Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ entwickelt werden.
- Hinsichtlich der Baugebiete, in denen bisher die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Beherbergungsgewerbe“ ausgeschlossen ist, erfolgt keine Änderung, da dieser Ausschluss aufgrund der städteplanerischen Ziele und Grundsätze, die in diesen Bereichen unverändert fortbestehen, in den entsprechenden B-Plänen verankert wurde.

B) STELLUNGNAHME

Der wirksame Flächennutzungsplan bündelt die städtebaulichen Zielvorstellungen bezüglich der Bodennutzung und nimmt somit eine städtebauliche Leitfunktion wahr (Konzept für die städtebauliche Entwicklung). So sind unter anderem Bereiche für die Nutzung als Gewerbeflächen, Wohnbauflächen oder Flächen für Tourismus und Erholung vorgesehen. Der F-Plan selbst hat grundsätzlich keine Rechtsnormqualität, entfaltet aber eine Bindung gegenüber der Gemeinde für die nachfolgenden Bebauungspläne im Rahmen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der wirksame F-Plan und die resultierenden rechtskräftigen Bebauungspläne orientieren sich somit an den bisherigen städtebaulichen Zielen der Stadt Heiligenhafen.

Auf die bisherigen Ausführungen zur Gebietstypisierung und den zulässigen Festsetzungen in B-Plänen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verwiesen. Mit Blick auf die intensiven Beratungen sowie des Gespräches im Innenministerium unter Beteiligung der Landesplanung und des Kreises Ostholstein wird seitens der Verwaltung das erzielte Ergebnis in der Arbeitsgruppe am 10.05.2012 unterstützt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung des Sondergebietes „Kur“ (B-Plan Nr. 12 mit Ausnahme des Bereiches „Dünenpark“) in ein Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ ebenfalls der F-Plan zu ändern ist.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Zurzeit erfolgt eine Kostenschätzung. Das Ergebnis wird in der Sitzung vorgelegt. Finanzielle Mittel stehen im Haushalt für das Haushaltsjahr 2012 nicht zur Verfügung.

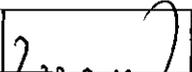
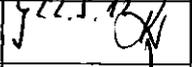
D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der B-Plan Nr. 12 mit Ausnahme des Gebietes „Dünenpark“ wird dahingehend geändert, dass eine Durchmischung mit Dauerwohnsitzen zulässig ist (Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erfolgt im Jahr 2013. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt für das Haushaltsjahr 2013 einzuplanen.
2. In den Bebauungsplangebieten, in denen bisher das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig war, bleibt dieses auch künftig zulässig. Eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt, wenn diese notwendig werden sollte.

3. Die Bebauungspläne, in denen die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Beherbergungsgewerbe“ ausgeschlossen ist, bleiben in den Festsetzungen unverändert, da sich die städteplanerische Zielsetzung nicht verändert hat.

In Vertretung:


(Stephan Karschnick)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	