

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>		

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

## **Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück der ehemaligen Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße)**

### **A) SACHVERHALT**

Im Rahmen der letzten umfassenden BauGB/BauNVO Novelle hat der Gesetzgeber eine umfassende Neuregelung zum Umgang mit dem Ferienwohnen getroffen. In der BauNVO wird nach § 13 Abs. 13 a Ferienwohnungen eingefügt, die diese Nutzung definiert und ihre ausnahmsweise oder allgemeine Zulässigkeit in den verschiedenen Baugebietstypen (§§ 2 bis 7 BauNVO) regelt. Ferienwohnungen gehören danach zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, zu den „sonstigen Gewerbebetrieben“ oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ bzw. den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“. § 13 a ist vom Gesetzgeber als rechtliche Klarstellung aufgenommen worden und wird ohne Übergangsvorschriften wirksam. Das Gesetz ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Das bedeutet, Ferienwohnungen werden neben dem Dauerwohnen grundsätzlich zulässig und diese Einordnung tritt rückwirkend ein.

Vor dem Hintergrund, dass die mit der Gesetzesänderung ermöglichte potentielle Umnutzung vorhandenen Wohnraums zu Ferienwohnungen sowie die Neuanlage von Ferienwohnungen/Gebäuden mit Ferienwohnungen eine Problemlage für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Quartier aufwerfen, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Innenstadtbereich“ einschließlich der jeweils 1. Änderung der Bebauungsplangebiete Nr. 68 (teilweise), Nr. 71, Nr. 86 und Nr. 87 (teilweise) beschlossen.

Seitens des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, wurde nun nach rechtlicher Prüfung darauf hingewiesen, dass eine

Zusammenfassung der Aufstellungsbeschlüsse für mehrere Geltungsbereiche verschiedener Bebauungspläne gerade auch im Zusammenhang mit einer Veränderungssperre nicht zulässig ist. Der Aufstellungsbeschluss ist zwingend jeweils für einen Bebauungsplan zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss am 07.12.2017 ist nicht rechtmäßig.

## **B) STELLUNGNAHME**

Vor dem Hintergrund des oben geschilderten Sachverhaltes müsste der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück der ehemaligen Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße) rechtskonform neu gefasst werden, um zu regeln, wie der Umgang mit Ferienwohnungen in diesem Quartier im Einzelnen gestaltet werden soll. Die Festsetzungsmöglichkeiten reichen von allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig bis nicht zulässig und können durch die Feinsteuerungsinstrumente nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO weiter präzisiert werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, weil die Grundzüge der Planung, das ist die bisher ausgeübte Genehmigungspraxis bezüglich Ferienwohnungen, nicht berührt ist. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5120 ha und ist der anliegenden Abbildung zu entnehmen.

Zwischenzeitlich ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 87 bereits eine Genehmigung für die Ferienwohnungsnutzung erteilt worden. In diesem Geltungsbereich können lediglich noch für zwei weitere Ferienwohnungen Genehmigungen erteilt werden. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht zu fassen, um nicht unnötig Planungskosten aufzuwenden.

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten für die Bauleitplanung sind durch die Stadt Heiligenhafen zu tragen. Die Kosten für die planerische Unterstützung bis zum Aufstellungsbeschluss sind im Haushalt für das Haushaltsjahr 2018 bereitgestellt.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bebauungsplan Nr. 86 (Grundstück der ehemaligen Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße) wird eine 1. Änderung mit folgendem Planungsziel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt:
  - Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch Festsetzungen zur Art und ggf. Maß der baulichen Nutzung;
  - Weitgehender Ausschluss bzw. Feinsteuerung der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Stadtplanungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### Alternativ:

Für den Bebauungsplan Nr. 87 wird keine 1. Änderung aufgestellt

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	21.3.18
Büroleitender Beamter	01/3. dmw

