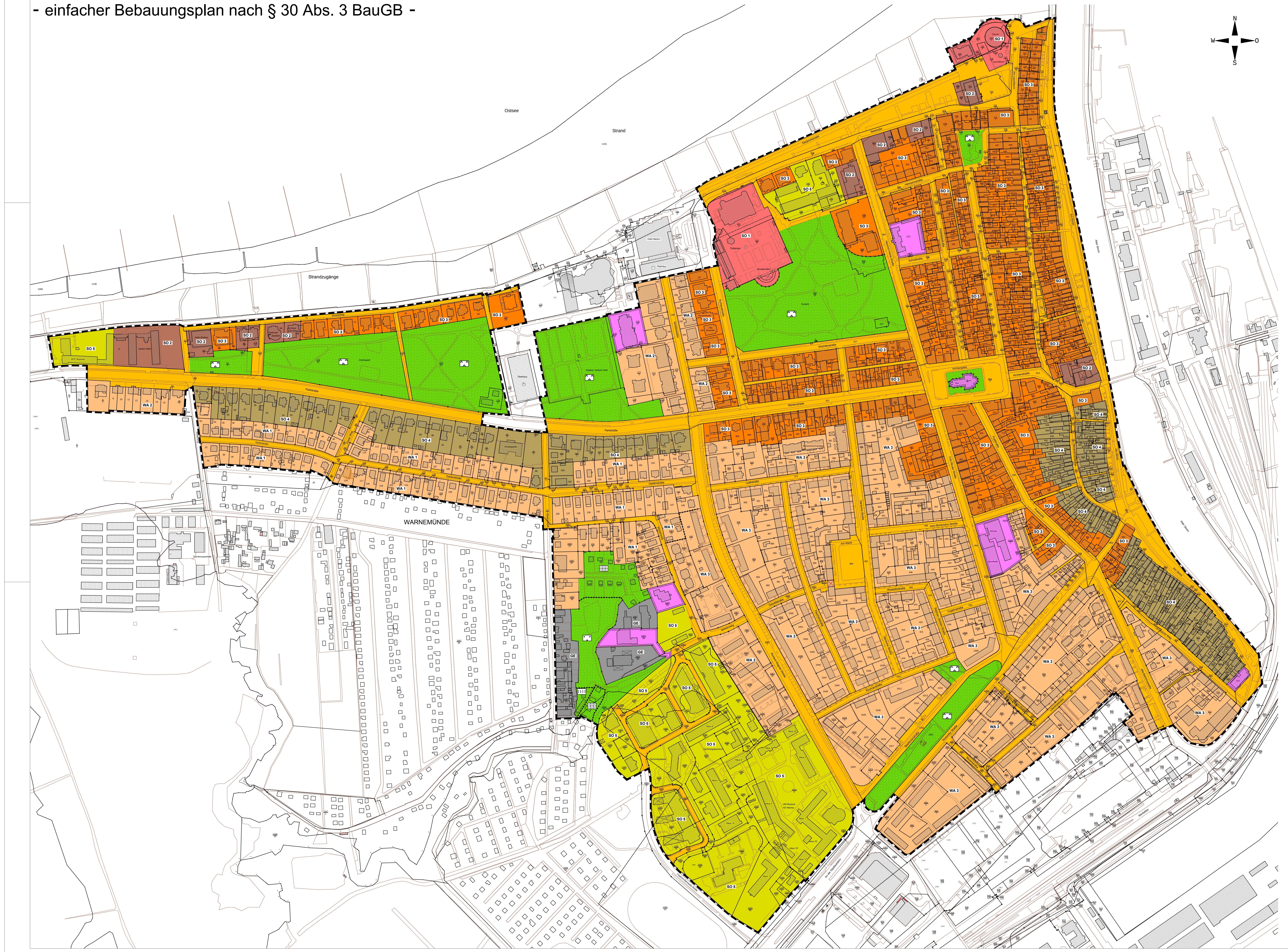
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

WA 1	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
SO 1	Sonstiges Sondergebiet - Touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
SO 2	Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)
SO 3	Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Tourismus (§ 11 BauNVO)
SO 4	Sonstiges Sondergebiet - Wohnen / Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)
SO 5	Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaft und Bildung (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

🟪	Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünflächen
⁂	Parkanlage, öffentlich
⊞	Kleingartenanlage, öffentlich
⁂	Feuchtwiese
⁘	Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
▨	unverbindliche Darstellung vorhandener baulichen Anlagen - nicht in Flurkarte -
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
236/23	Flurstücksnummern

Hinweise

Es gilt die „Erhaltungssatzung der Hansestadt Rostock für das Gebiet Warnemünde" vom 28.10.1993 im dort festgelegten Geltungsbereich.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Flurkarte Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 09.09.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt/einschließlich im Norden durch: Strandstraße, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Gartenstraße, Parkstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. **Inhalt des Bebauungsplanes** (§§ 9, 30 u. 34 BauGB)
Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Baugebieten. Eine Ausnahme stellt die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen in den Sonstigen Sondergebieten dar, die sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock und nach § 34 BauGB richtet.
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 Abs. 6, 9 Abs. 1 Nr. 1, 22, 34 u. 172 BauGB, §§ 1, 4, 8 u. 11 BauNVO)

2.1 Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- abgesehen von der Regelung nach 2.2 Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung.
- die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Schank- und Speisewirtschaften, Läden, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses.

2.2 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO 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.

2.3 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO):
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften.

2.4 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 sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Zulässigkeit von Läden/ Einzelhandelseinrichtungen richtet sich nach Pkt. 2.11.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Vergnügungsstätten, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.

Unzulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauer- oder Zweitwohnungen.

2.5 Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel" (SO 2) nach § 11 BauNVO dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels, die Hotelnutzung ist zu erhalten.
Zulässig sind:
- Hotels.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Pensionen
- selbständige gastronomische Einrichtungen
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen gemäß Pkt. 2.11
- Vergnügungsstätten, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros
- Betreiberwohnungen.

Unzulässig sind:
- die Umwandlung in Ferienwohnungen, Appartementhäuser, Dauer- oder Zweitwohnungen oder andere Nutzungen
- der Einbau von Küchenzeilen in Hotelzimmern oder Appartements.

Zwecks Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung von Teileigentum der Genehmigung.

2.6 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.
In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:
- Dauerwohnungen
- Hotels, Pensionen, Appartementhäuser und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen gemäß Pkt. 2.11
- Schank- und Speisewirtschaften
- 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.

Nicht zulässig sind:
- die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büros, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe bzw. Vergnügungsstätten außerhalb des Erdgeschosses
- die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung.

Die Nutzungsänderung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB, s. Pkt. 2.10.

2.7 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 zulässig:
- Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen
- Räume für freiberufliche Tätigkeiten
- Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen richtet sich nach Pkt. 2.11.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Hotels und Pensionen
- Schank- und Speisegaststätten
- nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Büros, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe bzw. Vergnügungsstätten außerhalb des Erdgeschosses
- die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung.

Die Nutzungsänderung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB, s. Pkt. 2.10.

2.8 Für alle zulässigen Ferienwohnungen gilt: im Falle eines Ersatzneubaus darf die Anzahl und die Wohnfläche der bisherigen Ferienwohnungen nicht überschritten werden.

2.9 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 sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- gastronomische Einrichtungen.

Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betriebswohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2.10 Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Daher wird gemäß § 172 BauGB i.V.m. der „Erhaltungssatzung der Hansestadt Rostock für das Gebiet Warnemünde" vom 28.10.1993 festgesetzt, dass zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den SO 3 und SO 4 dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt.

2.11 Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes und zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels richtet sich die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen in den Sonstigen Sondergebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 34 BauGB nach dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock in der zuletzt gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

1. 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"- am erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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 bis zum 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 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 aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, Siegel des KVL – Amtes Im Auftrag

7. 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 Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

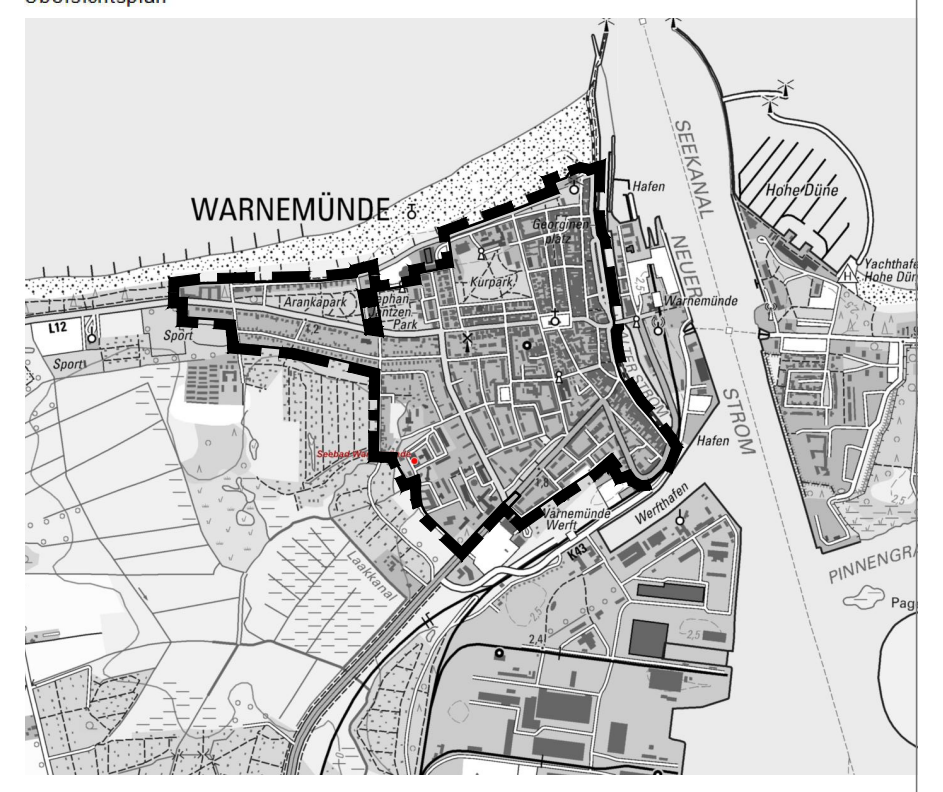
9. Der Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

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 Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

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/einschließlich im Norden durch: Strandstraße, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Gartenstraße, Parkstraße.

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.05.2016

Rostock, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister