



- 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, Appartementshäuser, 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, Appartementshäuser 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.

## **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.