

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Übergeordnete Planungen
 - 1.5 Planungsabsichten und Ziele
 - 1.6 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalt
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014//52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Dieses BauGBÄndG 2017 dient u.a. zum einen der Anpassung des Baugesetzbuchs an die Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S. 1) (UVP-Richtlinie). Zum anderen wird die Innenentwicklung gestärkt.

Das Gesetz greift zudem weitere städtebauliche Anliegen auf und führt diese einer gesetzlichen Regelung zu: so wurden u.a. im Hinblick auf Ferienwohnungen und Nebenwohnungen Rechtsunsicherheiten beseitigt und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sind ausgeweitet worden.

Auf dieser Basis haben das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Neufassungen erfahren:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Im neuen § 13a BauNVO wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zum Umgang mit Bebauungsplänen, die vor der Novellierung von BauGB und BauNVO beschlossen worden sind, gibt es bisher unterschiedliche Rechtsauffassungen:

Auffassung 1

Jeder Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. D.h. dass für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung (hier die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Ferienwohnungen) im Geltungsbereich des am 29.09.2016 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 33/15 die zum damaligen Zeitpunkt gültige Fassung der BauNVO anzuwenden ist. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbebetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung des Landes M-V ein-

zustufen und damit auch nicht ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daraus folgend ließe sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor der Novellierung beschlossen wurden, geregelt ist und also kein Planungserfordernis für eine Änderung des Bebauungsplanes besteht.

Auffassung 2

Der § 13a BauNVO bedeutet eine Klarstellung und keine Änderung der BauNVO. Daher ist es nicht möglich, auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 33/15 am 29.09.2016 geltenden Rechtsgrundlagen abzustellen. Es besteht eine Rückwirkung. Es wird daher empfohlen, in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Sicherung des Planungswillens ein Änderungsverfahren zur Anpassung der Festsetzungen vorzunehmen.

Dieser Empfehlung wird mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gefolgt. Entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht geäußert. Der Planungswille der Hansestadt Wismar zum Thema Ferienwohnungen wird klargestellt:

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 33/15 – die Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohngrundstücken – mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Süd.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,8 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch den Kleingartenanlage „Klußer Damm“
im Osten : durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
im Westen: durch den Friedhof

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.4. Übergeordnete Planungen

Der Bezug des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Planungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, 2. Fortschreibung (ISEK) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 ausführlich dargestellt. Diese Grundlagen gelten weiter.

Im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016, erstellt im Juli 2017, wurden insbesondere die Prognosen zur Einwohnerentwicklung und dem sich daraus ergebenden Wohnraumbedarf präzisiert. So ist seit 2013 entgegen der Prognose 2012 ein realer Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet und der damit verbundenen verstärkten Zunahme von Arbeitsplätzen, auch insbesondere durch den avisierten Ausbau des Unternehmens MV Werften und seiner Zulieferer ist trotz der negativen natürlichen demografischen Entwicklung von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen und damit verbunden mit einem großen wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen einschließlich der dazugehörigen technischen und sozialen Infrastruktur auszugehen.

Entsprechend der Darstellung im Monitoringbericht ergibt sich insbesondere im Teilsegment Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 ausgeführt, sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Schwerpunkt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von „klassischen“ Einfamilienhäusern, ggf. mit Einliegerwohnung und kleineren Mehrfamilienhäusern sein.

Der Standort des Wohngebietes Klußer Damm zeichnet sich im Vergleich zu anderen neuen Wohnstandorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Ziel der Planung war und ist deshalb die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke des dauerhaften Wohnens.

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

2. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33/15 festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilbereichen WA 1 bis WA 7 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„In den allgemeinen Wohngebieten in allen Teilbereichen sind Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.“

Wie bereits oben erläutert, ist es das städtebauliche Ziel der Planung, im allgemeinen Wohngebiet an diesem Standort die Errichtung von Gebäuden zum dauerhaften Wohnen zu ermöglichen und somit der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Beeinträchtigungen der angestrebten Wohnruhe auch durch Ferienwohnungen, die als sogenannter nicht störender Gewerbebetrieb bzw. Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind zu minimieren.

Da andererseits für die Errichtung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet und hier konkret in den Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Alter Hafen“ umfangreiche Angebote ausgewiesen und zum Teil bereits fertiggestellt wurden, ist ein zusätzlicher Bedarf an Ferienwohnungen nicht erkennbar.

Deshalb sollen aus den genannten städtebaulichen Gründen im allgemeinen Wohngebiet am Standort Klußer Damm Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 30.08.2018
ausgefertigt am: 06.09.2018


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

