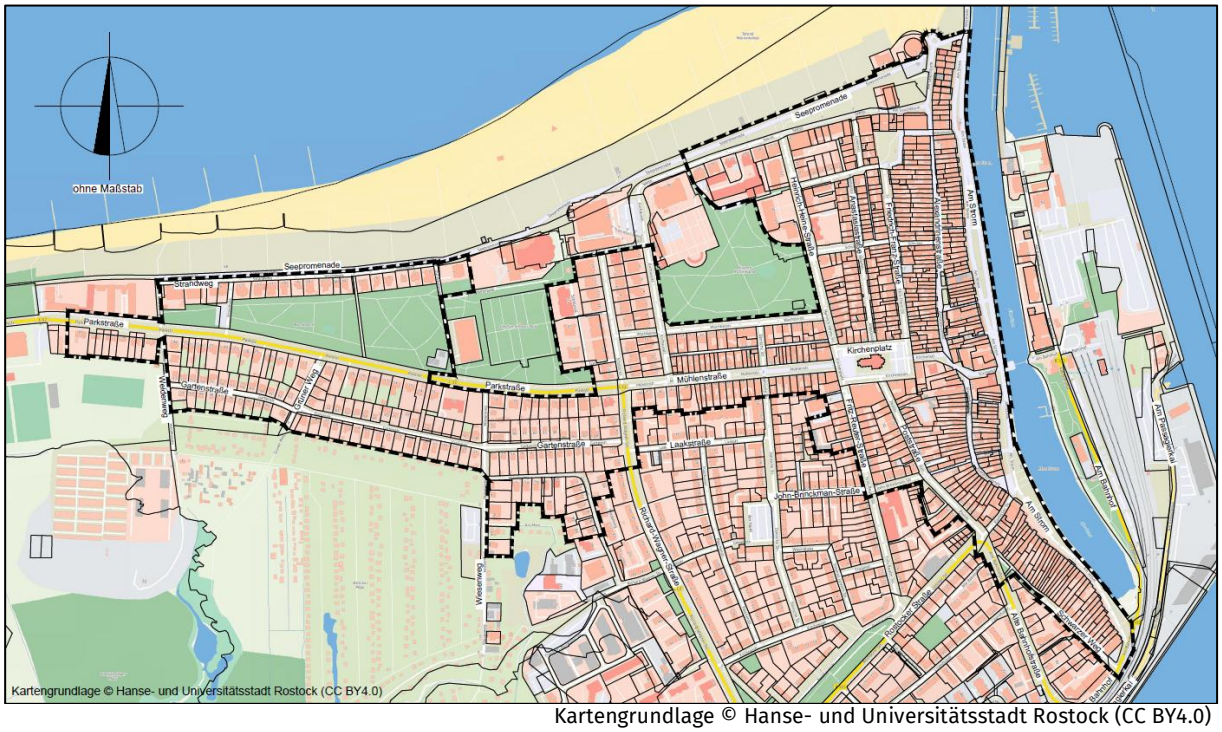

Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY4.0)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg – Vorpommern

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 im Norden durch: die Seestraße, Seepromenade, Strandweg, das Hotel „Neptun“ und die Parkstraße; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: durch die Straße Am Bahnhof, die Kleingartenanlage „Am Moor“, die Wohn-Bebauung nördlich der Rostocker Straße, die Bebauung nördlich bzw. südlich der John-Brinckmann-Straße und die Wohnbebauung nördlich der Laakstraße; durch die Wohnbebauung westlich Schwarzer Weg, die Wohnbebauung westlich Fritz-Reuter-Straße ohne Nr. 34 - 40, die Kleingartenanlage „Am Moor“, den Weidenweg und die Sportflächen.

Begründung

- Satzung -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom .....

ausgefertigt am 20.10.2026 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS ... 3

1.1 Ziel und Zweck der Planung sowie Grundzüge der Planung ... 3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs ... 4
1.3 Verfahrensablauf ... 4

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN ... 6

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 6
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ... 6
2.3 Weitere Planungsgrundlagen ... 10
2.4 Angaben zum Bestand ... 10

3 PLANINHALTE ... 13

3.1 Allgemeines ... 13
3.2 Definition von Begrifflichkeiten ... 15
3.3 Allgemeine Wohngebiete ... 17
3.4 Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ ... 17
3.5 Sonstige Sondergebiete „Ladengebiete“ ... 20
3.6 Sonstige Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ ... 21
3.7 Sonstige Sondergebiete „Hotel“ ... 22
3.8 Sonstige Sondergebiete „Wissenschaft und Bildung“ ... 23

4 HINWEISE ... 24

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG ... 29

6 FLÄCHENBILANZ ... 31

Anlagen
Anlage 1: Bestandserfassung - Gebäudenutzung
Anlage 2: Bestandserfassung - Anteil FeWo am Gesamtbestand (Einheiten) ohne Gewerbe (in %)
Anlage 3: Bestandserfassung - Meldung über Nutzung als Ferienobjekt bei der Tourismuszentrale
Anlage 4: Aufbereitung Bestandserfassung – Ist-Nutzungs-Strukturen
Anlage 5: Aufbereitung Bestandserfassung – Konkretisierung Ist-Nutzungs-Strukturen um den Bereich Kirchenplatz
Anlage 6: Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten
Anlage 7: Bestandserhebung: Erfassung von Ferienwohnungen im Seebad Warnemünde 2023; Fassung vom Januar 2024; WIMES-Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Anlage 8: Fachliche und juristische Einschätzung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01.WA-183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnmünde“; Fassung vom 11.06.2025; RAUM und UMWELT Städtebau/ Stadtplanung, Ländliche Ortsentwicklung und Ortserneuerung, Örtliche und überörtliche Raumplanung

1 Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung sowie Grundzüge der Planung

Zur Sicherung der Wohnfunktion im Ortsteil Warnemünde wurde am 01.02.2017 der Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ beschlossen. Mit Ablauf des 01.03.2017 erlangte die Urfassung des Bebauungsplans Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen planungsrechtlich gesteuert werden, mit dem Ziel, die Wohnfunktion zu schützen. Festgesetzt wurden im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete sowie Sonstige Sondergebiete, in denen Wohnen und Ferienwohnen allgemein zulässig sind. Gleichzeitig wurde über die Erhaltungssatzung für Warnemünde die Umwandlung bestehender Wohnungen in Ferienwohnungen begrenzt. Im Jahr 2021 wurde die Erhaltungssatzung aufgrund eines formellen Fehlers vom Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern für unwirksam erklärt. Durch den Entfall der Rechtswirksamkeit der Erhaltungssatzung entstand in den Bereichen der festgesetzten Sondergebiete SO 3 „Wohnen und Tourismus“ sowie SO 4 „Wohnen/Ferienwohnen“ ein erneutes Planungserfordernis, um einer ungeordneten Ansiedlung von Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Verdrängung der Wohnnutzung entgegenzuwirken. Die genannten Sondergebiete sind vom Gericht 2023 für unwirksam erklärt worden. Darüber hinaus bestand in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ein erneuter Planungsbedarf aufgrund der vom Gericht für mangelhaft befundenen Fremdkörperfestsetzungen. Insgesamt wurden etwa die Hälfte der Flächen des Ursprungsbebauungsplans durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 25. April 2023 faktisch unwirksam.

Die Hanse- und Universitätsstadt hat daher am 28.09.2022, nach Unwirksamkeit der Erhaltungssatzung, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ beschlossen. Das zentrale Ziel des Bebauungsplans, der Schutz der Wohnfunktion in Warnemünde und die geordnete Steuerung des Ferienwohnens in den dafür geeigneten Bereichen, soll auch weiterhin gewährleistet werden.

Hintergrund ist der starke Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in Warnemünde und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils insgesamt gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zum Schrumpfen der lokalen Infrastruktur für die Wohnbevölkerung, welche von der Stadt und anderen Akteuren vorgehalten wird, wenn diese nicht (mehr) genutzt wird. Mit dem Anwachsen der Ferienwohnungen steigt die Gefahr, dass ganze Stadtquartiere oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird, verlassen wirken.
„Die Entwicklung birgt die Gefahr, dass außerhalb der Saison Teile des Ortes zu unbewohnten Ferienhausquartieren veröden.“ (vgl. Strukturkonzept Warnemünde, S. 49).
Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringeren Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in dem beliebten Ostseebad sind die Wohnungsmieten und -Kaufpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen, was zu ei-

ner Verdrängung der einheimischen Bevölkerung führt. Da sich insbesondere junge Familien oder Beschäftige im Tourismus eine Wohnung in Warnemünde finanziell oftmals nicht mehr leisten können, hat dies negative Auswirkungen auf die demographische Entwicklung. Von dieser Entwicklung ist auch die Verfügbarkeit von Wohnfolgeeinrichtungen betroffen.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten in Wohngebieten oder Ferienwohnnutzungen, die durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, können außerdem zu Störungen der Nachbarschaft führen. Die Erfahrungen der Stadt zeigen hingegen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. traditionell in vom Eigentümer selbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern untergebracht sind, was in Warnemünde auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in der Regel nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder Dauerbewohner gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.

Aus vorgenannten Gründen und um die durch das Oberverwaltungsgericht aufgezeigten bauplanungsrechtlichen Defizite aus der Urfassung zu heilen, ergibt sich das Erfordernis, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans eine wesentliche differenziertere Unterscheidung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsverhältnisse zwischen Ferienwohnen und Dauerwohnen vornimmt.
Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurde in Vorbereitung auf die im Bebauungsplan zu lösenden Konflikte und die sich daraus ergebenden Festsetzungsinhalte eine umfangreiche Bestandserhebung durchgeführt, welche in Kapitel 2 näher beschrieben wird.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die vom Gericht 2023 beanstandeten Flächen und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Seestraße, Seepromenade, Strandweg, das Hotel „Neptun“ und die Parkstraße
im Osten:	durch den Alten Strom
im Süden:	durch die Straße Am Bahnhof, die Kleingartenanlage „Am Moor“, die Wohn-Bebauung nördlich der Rostocker Straße, die Bebauung nördlich bzw. südlich der John-Brinckmann-Straße und die Wohnbebauung nördlich der Laakstraße,
im Westen:	durch die Wohnbebauung westlich Schwarzer Weg, die Wohnbebauung westlich Fritz-Reuter-Straße ohne Nr. 34 - 40, die Kleingartenanlage „Am Moor“, den Weidenweg und die Sportflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 51 ha.

1.3 Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB liegen vor, da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Des Weiteren wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, noch sind Natura-2000-Gebiete von Planauswirkungen betroffen. Es beste-

hen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden. Des Weiteren wird von den Erfordernissen der Umweltprüfung und des Umweltberichts abgesehen.

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt hat am 28.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ beschlossen und damit das Planverfahren förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde am 26.11.2022 im städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
Zur Sicherung der Planung hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt am 28.09.2022 die Veränderungssperre zum Bebauungsplangebiet 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ nach den §§ 14 und 16 BauGB für die Dauer von zwei Jahren ab Inkrafttreten beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.11.2022 im städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Zudem dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht durchgeführt werden.
Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belangen nicht entgegenstehen. Als öffentlicher Belang können insbesondere die Ziele der Bauleitplanung und des vorliegenden Bebauungsplans benannt werden.
Vorhaben, welche vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung sind von der Veränderungssperre nicht betroffen.

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt hat am 07.11.2024 die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplangebiet 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ nach den §§ 14, 16 und 17 BauGB um ein Jahr ab Inkrafttreten beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.11.2024 im Internet unter www.rostock.de/bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt hat am 15.10.2025 die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplangebiet 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ nach den §§ 14, 16 und 17(2) BauGB um ein weiteres Jahr ab Inkrafttreten beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.11.2025 im Internet unter www.rostock.de/bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor der Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ wurde durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt am 10.12.2025 zur Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung der Auslegung erfolgte im Internet unter www.rostock.de/bekanntmachungen sowie in den lokalen Zeitungen OZ und NNN in digitaler und analoger Form.

Die Entwurfsfassung der Planunterlagen lagen vom 26. Januar 2026 bis zum 06. März 2026 öffentlich aus.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung und planrelevanten Gutachten waren während des Auslegungszeitraums über die Internetseite der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter rathaus.rostock.de in der Rubrik Bebauungsplanauslegungen sowie auf der Internetseite des Beteiligungsportals unter rostock.bauleitplanung-online.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.
Während des Auslegungszeitraums konnten schriftliche Stellungnahmen vorzugsweise elektronisch an stadtplanung@rostock.de sowie über rostock.bauleitplanung-online.de oder analog in postalischer Form an Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Die Oberbürgermeisterin, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, 18055 abgegeben werden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß §4(2) BauGB fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und Behörden wurden elektronisch unter rostock.bauleitplanung-online.de sowie per Mail an stadtplanung@rostock.de und analog in Briefform entgegengenommen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Ortsbeirat Warnemünde fortlaufend über den Planungsstand informiert. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan in seiner Arbeitsfassung in den Ortsbeiratssitzungen am 09.09.2025 und am 11.11.2025 vorgestellt und diskutiert. Im Anschluss an die Auslegung fand am 11.03.2026 ein Workshop mit Vertretern des Ortsbeirates und der Fraktionen der Bürgerschaft statt, in dem die im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen vorgeschlagenen Anpassungen des Plans diskutiert und einvernehmlich entschieden wurden. Die überarbeitete Planfassung, welche die Ergebnisse der Abwägung beinhaltet, wurde den Vertretern des Ortsbeirats und der Fraktionen der Bürgerschaft am 11.06.2026 vorgestellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen:

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) aus dem Jahr 2011 weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtun-

gen vor und sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus. Insofern soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Warnemünde ist außerdem als Fremdenverkehrsschwerpunktraum und Seehafen ausgewiesen.
In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes, der touristischen Infrastruktur und der Saisonverlängerung anstelle der rein quantitativen Erweiterung des Bettenangebotes durchgeführt werden. Warnemünde verfolgt diesen Kurs mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes, mit dessen Hilfe ein weiteres zügelloses Anwachsen von Fremdenbetten und die Einschränkung der zentralen Wohnraumfunktion verhindert werden soll. Vielmehr soll mithilfe der 1. Änderung des B-Plans eine Steuerungsinstrument für eine gezielt Ausweisung von Fremdenbetten in Form von Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen entwickelt werden.

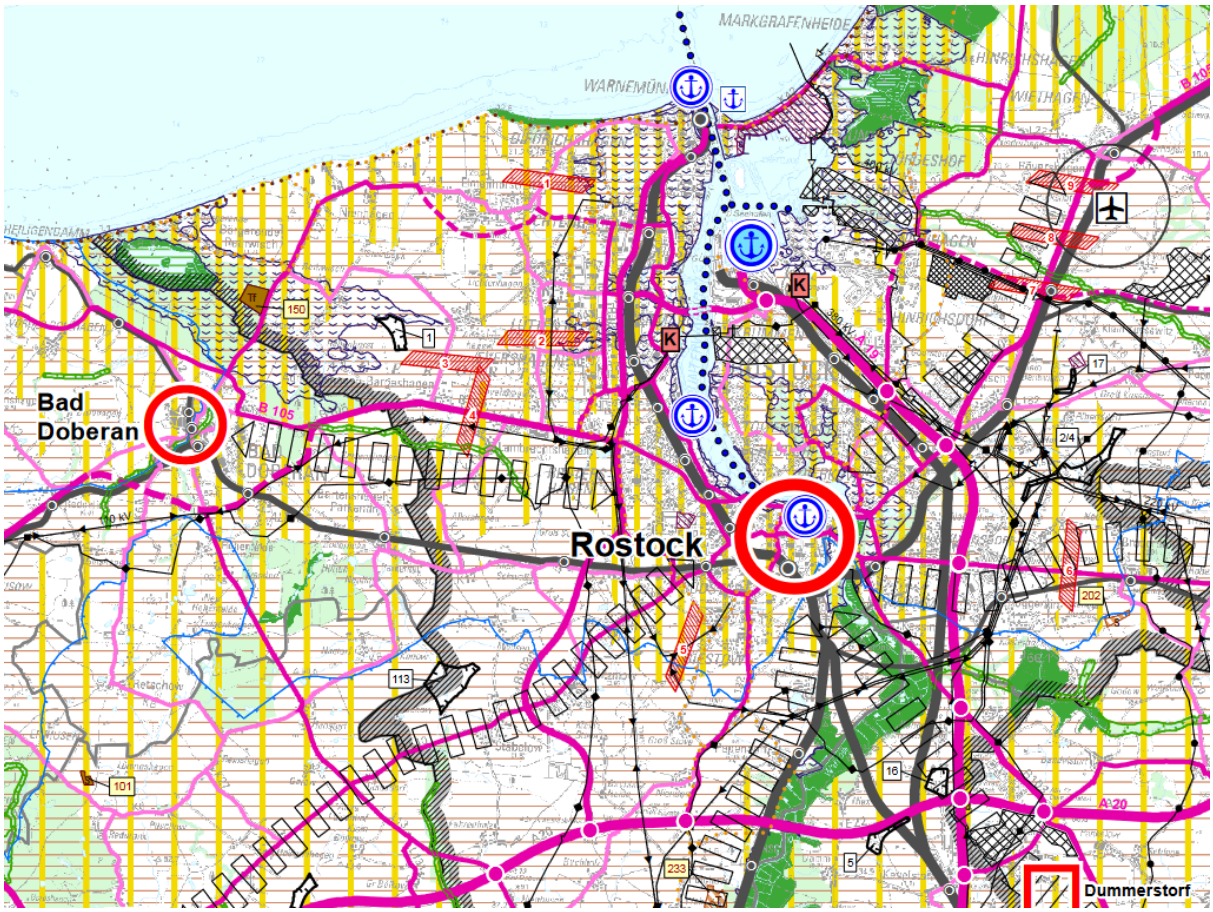

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Grundkarte des RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bildet als vorbereitender Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes. Beachtlich ist, dass der überwiegende Teil Warnemündes als Wohnbaufläche (W 1.4 und W 1.5) ausgewiesen ist. Damit wird die Bedeutung des Wohnens an diesem Standort trotz des hohen touristischen Niveaus verdeutlicht. Nur die Bereiche direkt am Strandweg und an der Seepromenade sowie der Bereich Parkstraße 51-53 (ehemaliges Hanse-Hotel) sind als touristische Sondergebiete - Beherbergung – (SO 1.8) ausgewiesen. Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz sind aufgrund der Geschäftsnutzungen als Mischgebiet (MI 1.1) ausgewiesen.

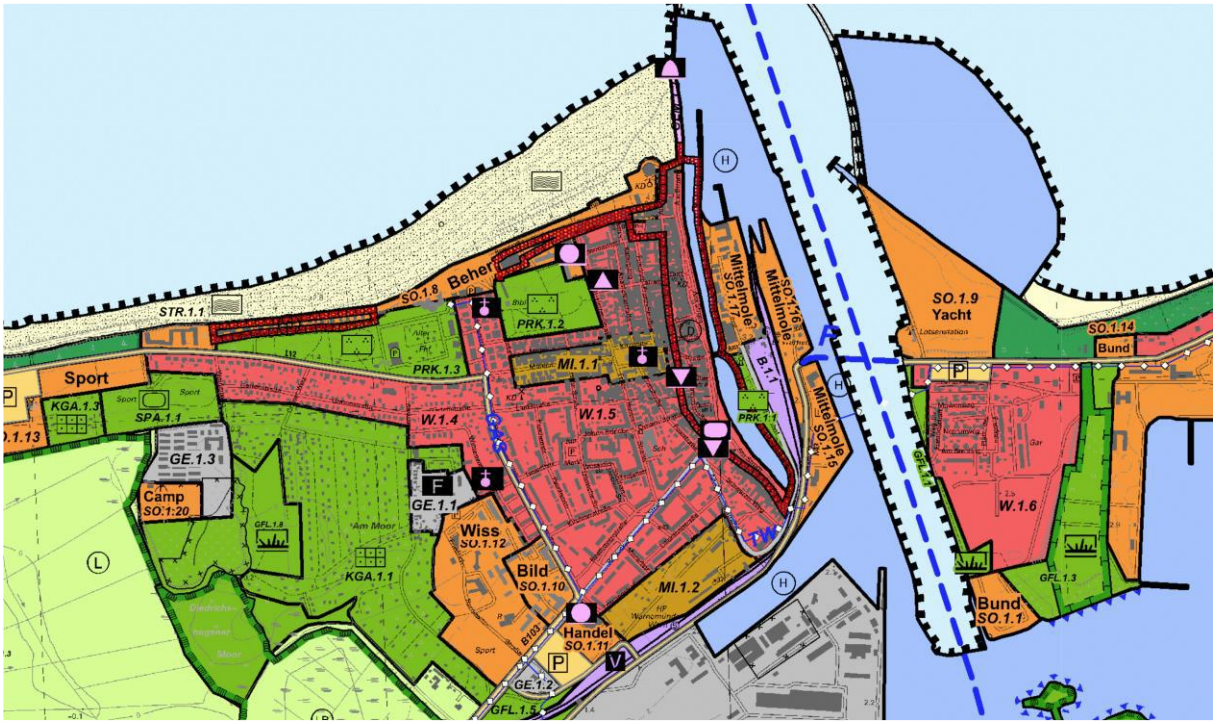

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020.

Eine Unterscheidung zwischen Wohnen und Ferienwohnen hat die BauNVO bis 2017 nicht explizit vorgenommen. Bereits 2007 wurde jedoch in der Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (und davon abgeleitet in Mischgebieten; vgl. “Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen“; Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV, Schwerin 10.07.2014) nach der BauNVO als nicht gegeben angesehen (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007, AZ 3 M 190/07).
Daher erfolgte in der Urfassung des Bebauungsplans die Ausweisung der Sondergebiete 3 und 4 für Wohnen und Tourismus bzw. Wohnen und Ferienwohnen in den zentralen nordöstlichen Bereichen, die im FNP als Wohn- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen wurde als Feindifferenzierung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan auf der Bebauungsplanebene definiert. Diese war v.a. aufgrund der o.g. Rechtsprechung notwendig, jedoch stand inhaltlich das Wohnen nach wie vor im Mittelpunkt der vorliegenden Planung. Daher war eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock nicht erforderlich, die vorliegende Planung wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. An dieser Einschätzung aus der Begründung der Urfassung des Bebauungsplans 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ wird auch in der Fassung der 1. Änderung festgehalten.

Mit der Novelle der BauNVO 2017 und der Einführung des § 13a BauNVO wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen sind und damit im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Bundesverwaltungsgericht urteilte schon 2017, dass sich ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung überwiegt, der Ferienwohnnutzung aber ein das Gebiet mitprägender Teil zukommt, im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem Allgemeinen Wohngebiet unterscheidet. Damit ist in weiten Teilen des Geltungsbereichs eine Ausweisung als Wohngebiet, wie es der FNP als Zielstellung vorgibt, nicht möglich. In der Folge des oben Ausgeführten erfolgt in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin die Ausweisung von Sondergebieten für Dauerwohnen und Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen, Ferienwohnen und Einzelhandel in den zentralen Bereichen Warnemündes, die im FNP als Wohn- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Dabei stehen inhaltlich das Wohnen bzw. der Schutz des Wohnens nach wie vor im Mittelpunkt der vorliegenden Planung, in einem verträglichen Nebeneinander mit der Ferienwohnnutzung.
Des Weiteren können die Nutzungen Wohnen und Ferienwohnen nur in einem Sondergebiet in ein prozentuales Verhältnis gesetzt werden (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 14.01.2025, AZ 1 KN 1/21, Rn. 49ff.). Die Steuerung dieses Verhältnisses ist das wesentliche Ziel der vorliegenden Planung. Dabei wird Warnemünde weiterhin als Wohnstandort betrachtet und soll als solcher erhalten bleiben.
In den Bereichen um den Kirchenplatz sowie entlang der Mühlenstraße werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans die sonstigen Sondergebiete Laden (SO L) etabliert, welche ergänzend zum prozentualen Verhältnis des Wohnens gegenüber dem Ferienwohnen in den straßenzugewandten Erdgeschossflächen Läden und Gastronomie festsetzen und Wohnen und Ferienwohnen in den straßenseitigen Erdgeschosszonen ausschließen. Somit wird eine Durchmischung der Wohn-, Ferienwohn und Gewerbenutzungen gefördert, was den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der Ausweisung von Mischnutzungen in diesen Bereichen, entspricht. Durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets Laden (SO L) wird auch der faktisch vorhandenen Erdgeschossnutzung in den stark frequentierten Teilen der Straße Am Strom und des Platzes Am Leuchtturm entsprochen.
Entlang der Promenade stellt der FNP ein Sondergebiet „Beherbergung“ dar. Hier werden im Bebauungsplan Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ mit dem Schwerpunkt auf touristischer Infrastruktur und Beherbergung, in dem das Dauerwohnen nur eine untergeordnete Funktion einnimmt, sowie die Sondergebiete „Hotel“ festgesetzt.
Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, die vorliegende Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen:

<u>Strukturkonzept Warnemünde</u>
Das Strukturkonzept Warnemünde hat bereits 2011 die Notwendigkeit der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zum Erhalt eines „urbanen Gleichgewichts“ herausgearbeitet. Der Wohnstandort Warnemünde wies schon damals „bezogen auf die vergleichsweise kleine und überschaubare Ortslage“ zu viele Ferienwohnungen auf und bedürfe „dringend neuen und bezahlbaren Wohnraums, um vor allem eine Umkehrung der gegenwärtigen negativen Einwohnerentwicklung zu bewirken.“ (S. 43). Als „Zielkonflikt 1 – Ferienwohnungen versus Dauerwohnungen“ wird angeführt: „Vor dem Hintergrund der problematischen Bevölkerungsentwicklung, der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und der Nicht-Verfügbarkeit von Wohnraum in Warnemünde ist es erforderlich, neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für junge Familien zu schaffen …“ (S. 59).
„Die Qualitäten eines intakten und vitalen Ortsteiles, dessen wesentlicher Bestandteil die Wohnfunktion ist, sind bei der Entwicklung insbesondere des Ferienwohnungssektors sicherzustellen.“ (S. 79) „Warnemünde ist als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln.“ „Dauerwohnen muss Vorrang vor Ferienwohnungen haben, keine neuen Ferienwohnungen“,

notwendig sei die „Entwicklung/Ausbau von Wohnfolgeeinrichtungen, die Anlage eines familienfreundlichen Umfeldes…“ und die „Bereitstellung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Warnemünde (Nachholbedarf von ca. 500 – 1000 WE)" (S. 79).
Die Verhinderung der Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und keine Zulassung von Ferienwohnungen in Neubaugebieten werden als Schwerpunktmaßnahmen in den Handlungsbereichen Tourismus und Wohnen mit sehr hoher Priorität gesehen.
Als Instrumente und Verfahren werden neben dem politischen Beschluss und einem Beherbergungskonzept v.a. der Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB genannt.

Zum Schutz des Wohnens vor einer fortgesetzten Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes am 05.10.2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktionen in Warnemünde zu schaffen.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll für den gesamten Ortsteil - mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen - in einer notwendigerweise differenzierten Betrachtung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für das jeweilige Quartier festsetzen.
Dabei geht es vor allem darum, das weitere Anwachsen von Ferienwohnungen auszuschließen. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen sind nicht betroffen und behalten weiterhin ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

2.3 Weitere Planungsgrundlagen

Das Büro WIMES – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung hat im Jahr 2023 im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt eine Erfassung von Ferienwohnungen im Seebad Warnemünde für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ erstellt. Die erfassten Daten liegen mit dem Stand vom Dezember 2023 vor. Diese Bestandserfassung aller Ferienwohnungen im Geltungsbereich, unabhängig von ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage, bildet die wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der 1. Änderung. WIMES hat bereits in den Jahren 2010 im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes für Warnemünde sowie 2013 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ Bestandsaufnahmen der Ferienwohnungen in Warnemünde durchgeführt.
Die Bestandserfassung beruht auf Vor-Ort-Begehungen und Onlinerecherchen durch das Büro sowie auf Daten der kommunalen Statistikstelle, des Gastgeberverzeichnisses und der Tourismuszentrale Warnemünde. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im *Kapitel 2.4 Angaben zum Bestand* zusammengefasst.

Das Büro RAUM UND UMWELT wurde von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragt, eine fachliche und juristische Einschätzung zur Anwendbarkeit und Umsetzungsfähigkeit von textlichen Festsetzungen sowie deren Rechtssicherheit zu formulieren. Das erarbeitete Gutachten, das zudem eine Strategie sowie Vorschläge für die Einteilung potenzieller Baugebiete enthält, dient ebenfalls als Planungsgrundlage.

2.4 Angaben zum Bestand

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
Im gesamten Stadtbereich Warnemündes, dieser umfasst als Ortsteile das Seebad Warnemünde und das Seebad Diedrichshagen, wurden Ende 2022 knapp 8540 Einwohner gezählt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag bei etwas über 55 Jahren, und somit 10 Jahre über dem Durchschnitt der Hanse- und Universitätsstadt insgesamt. Damit einher

geht ein unterdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie ein unterdurchschnittlicher Anteil an Einwohnern im Haupterwerbsalter von hier nur 45 %.
Was den Wohnungsbestand des Stadtbereichs Warnemünde anbelangt, erhöhte sich dieser von knapp 5020 Wohnungen Ende 2013 auf etwas über 5370 Wohnungen Ende 2022. Das entspricht einem Saldo von rund 350 hinzukommenden Einheiten.
Teilt man die Zahl der Einwohner durch die Zahl der Dauerwohnungen, so ergibt sich für das Plangebiet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 1,6 Personen pro Haushalt. Dieser Wert ist außergewöhnlich niedrig, korrespondiert aber insoweit schlüssig mit dem hohen Durchschnittsalter und dem geringen Kinder- und Jugendlichenanteil in Warnemünde. So umfasst die dortige Gruppe der bis 25-Jährigen zusammengefasst derzeit nur noch rund 14 %.
Grundsätzlich hat Warnemünde seit den Erfassungszeiträumen ab 1992 bis vor wenigen Jahren stetig an Einwohnern verloren. So ging die Bevölkerung von 8670 Einwohnern im Jahr 1992 auf knapp 6380 Einwohner im Jahr 2015 zurück, was einem bis dahin durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsverlust von rund 1,2 % entsprach. Dass sich die Einwohnerzahl seither bis Ende 2022 wieder auf knapp 8540 Einwohner erhöht hat, geht in erster Linie auf die zwischenzeitliche Realisierung der Warnemünder Neubaugebiete am Werfthafen sowie der Hohen Düne zurück. Diese Gebiete liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Urfassung des Bebauungsplangebietes Nr. 01.WA.183 und auch außerhalb des kleineren Gebietes der nunmehr anstehenden 1. Änderung.

Entwicklung der Anzahl der Ferienwohnungen
Insgesamt wurden durch WIMES Ende 2015 im gesamten Ortsteil Warnemünde 3830 Wohnungen ermittelt, davon waren bereits 1044 Wohneinheiten als Ferienwohnungen genutzt. 2010 wurden im Rahmen des Strukturkonzeptes Warnemünde noch 629 Ferienwohnungen ermittelt, allerdings muss hier von einer gewissen „Dunkelziffer“ ausgegangen werden. Der starke Anstieg der Ferienwohnungsanzahl wird insbesondere durch die sehr intensive Analyse von WIMES seit 2010 belegt, die die hinzugekommenen Ferienwohnungen von 2011 – 2013 und 2014 – 2015 aufzeigt.
Eine Analyse der auf das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung übertragenen Daten von WIMES ergibt für Ende 2023 eine Nutzungseinheitenzahl von gerundet 1640 Dauerwohneinheiten, 980 Ferienwohneinheiten (gemäß Bestandserfassung von WIMES) und 370 sonstigen Nichtwohneinheiten (z.B. Läden, Gewerbe, Hotels, Pensionen). Das entspricht einer absoluten prozentualen Verteilung von rund 54 % für das Dauerwohnen, von ca. 33 % für das Ferienwohnen und von ca. 13 % für die sonstigen Nichtwohnnutzungen. Betrachtet man nur das Verhältnis zwischen Ferienwohnen und Dauerwohnen, so nehmen die Ferienwohnungen einen relativen Anteil von knapp 38 % und die Dauerwohnungen einen relativen Anteil von rund 62 % ein.

Es zeichnet sich nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung bezogen folgende ungefähre Entwicklung im Verhältnis Ferienwohnungen zu Dauerwohnungen seit 2009 ab:

Jahr	**Ferienwohnungsanteil im Verhältnis zum Dauerwohnanteil (gerundet)**
2009	15 % Ferienwohnen
2015	27 % Ferienwohnen
2023	38 % Ferienwohnen

Bezugnehmend auf das für Ende 2009 ermittelte Ferienwohnen-Dauerwohnen-Verhältnis von ursprünglich einmal rund 15 % ist das eine sehr hohe Umwandlungs-Steigerungsrate von jährlich seither über 1,5 %. Ginge diese Entwicklung so weiter, gäbe es spätestens um das Jahr 2031 herum erstmals mehr Ferienwohnungen als Dauerwohnungen. Ein 60 %-Ferienwohnanteil wäre in etwa um das Jahr 2037 erreicht.

Ohne weitergehende steuernde Maßnahmen würden somit bei einem relativen 50 %-Ferienwohnanteil im Jahr 2031 nochmals rund 200 Dauerwohnungen verloren gehen, und bis zum Jahr 2037 wiederum erneut rund 100 Wohnungen.

Der derzeitige detaillierte Bestand an Ferienwohnungen, der eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Baugebietsausweisungen und der getroffenen Festsetzungen bildet, wird aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil dieser Begründung. Im Anhang werden die Ergebnisse der Bestandserfassung in den Anlagen 4-5 zusammengefasst.

Städtebauliche Bestandssituation
Wie in der Bestandserhebung klar herausgearbeitet, befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans eine sehr heterogene Mischung aus Wohnnutzungen und Ferienwohnnutzungen. Hierbei lassen sich jedoch kaum eindeutig räumlich zuordenbare Nutzungscluster ablesen. Die Nutzungsart Ferienwohnen stellt gemäß § 13a BauNVO eine besondere Form der nicht störenden Gewerbebetriebe dar. Wohnungen und Ferienwohnungen lassen sich in sämtlichen Quartieren innerhalb des Geltungsbereiches in unterschiedlichen Mischungsverhältnissen wiederfinden. Dies zeigen auch die Kartendarstellungen der Bestandserhebung, welche durch das Büro WIMES erstellt wurden.
Neben dem Spannungsfeld Wohnen - Ferienwohnen befinden sich in besonders hoch frequentierten Bereichen des Ortsteils Zonen mit vermehrter Laden- und Gastronomienutzung. Diese Bereiche bilden lokale Nutzungszentren und dienen den Einwohnern sowie den Gästen in Warnemünde gleichermaßen. Folgende Bereiche im Ort haben in dieser Hinsicht eine besondere Bedeutung:

Am Strom: Die Straße Am Strom dient zum einen als Wegeverbindung zwischen dem Bahnhofsbereich mit dem dahinter befindlichen Kreuzschifffahrtsterminal sowie dem Strandbereich, welcher die touristische Hauptattraktion des Ortsteils Warnemünde bildet. In der Straße befinden sich eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen sowie Einzelhandelsnutzungen, welche überwiegend durch Urlaubsgäste frequentiert werden. Somit bildet die Straße eine der wesentlichen Haupteinkaufsstraßen des Ortsteils sowie eine der wichtigsten Wegeverbindungen für Gäste und Einwohner.

Am Leuchtturm: Die Straße Am Leuchtturm bildet hinsichtlich der Frequentierung und der Funktion ein „Gelenk“ zwischen der Straße Am Strom und dem Promenadenbereich bzw. den parallel dazu gelegenen, zum Strand orientierten und touristisch geprägten Bereichen.

Kirchenplatz: Der Kirchenplatz bildet in Warnemünde ein lokales städtebaulich-räumliches Zentrum. Von dem stark frequentierten zentralen Platz aus sind touristische und Freizeitnutzungen, Infrastruktureinrichtungen sowie Ferienwohn- und Wohnnutzungen zu erreichen. An den Platz lagert sich auch eine Vielzahl gastronomischer sowie einzelhandelsorientierter Nutzungen an. Folglich nimmt der Kirchenplatz eine besondere städtebauliche Rolle für den Ortsteil Warnemünde ein. Sowohl Gäste als auch Einheimische nutzen diesen für die Besorgungen des täglichen Bedarfes, als Markt- und Veranstaltungsplatz sowie als Aufenthaltsbereich. Um diese in Warnemünde einzigartige Platzfunktion zu erhalten und zu stärken, sind im Bebauungsplan sichernde Festsetzungsinhalte aufzunehmen, sodass die Läden und Gastronomieeinheiten am und um den Kirchenplatz gesichert werden.

Mühlenstraße: Vom Kirchenplatz ausgehend in westliche Richtung gliedert sich die Mühlenstraße als weitere lokale Einkaufsstraße an. Dabei unterscheidet sich das Sortiment der Mühlenstraße von dem der Straße „Am Strom“. Bildet die Straße „Am Strom“ primär ein Versorgungszentrum für Waren mit touristischem Hintergrund und zweitrangig auch für Anwohnende, bildet das Warensortiment in der Mühlenstraße primär ein Angebot des täglichen und teilweise mittelfristigen Bedarfes für die Anwohnenden des Ortsteils. Gleichzeitig spielt die Mühlenstraße eine wichtige Rolle für die gastronomische Versorgung von Gästen

und Einheimischen. Auch in diesem Bereich sind gemäß der Funktion als Versorgungszentrum entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu entwickeln, um die besonderen Funktionen der Mühlenstraße langfristig zu sichern.

3 Planinhalte

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 festgesetzten Baugebiete ersetzen, nur im Geltungsbereich der 1. Änderung, nachfolgend benannte, in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5.
Die in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 festgesetzten Baugebiete, welche sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden, sind weiterhin rechtskräftig und richten sich nach den Festsetzungsinhalten und Nummerierungen der Urfassung.
Im Weiteren handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, welcher ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Über das Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen. Folglich muss sich das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.1 Allgemeines

Die Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt maßgeblich für die Abgrenzung der Gebiete, in denen künftig Ferienwohnungen zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden eingangs und in den folgenden Kapiteln ausführlich erläutert.

Anhand der Daten der Bestandserfassung (Stand Dezember 2023) wurde straßenblockseitenweise das prozentuale Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen hinsichtlich der Anzahl der Nutzungseinheiten ermittelt (vgl. Anlage 4). Die straßenzugbezogene Vorgehensweise entspricht dabei in der Regel mehr der Wahrnehmung vor Ort als eine Betrachtung von ganzen Katasterblöcken, da städtebauliche Strukturen und Nutzungen mehr vom öffentlichen Raum aus erfahren werden. So ergibt sich ein differenziertes Bild der realen nutzungsbezogenen und städtebaulichen Strukturen. Die so kleinräumig ermittelten Verhältnisse von Dauerwohnen zu Ferienwohnen bilden die wesentliche Grundlage für die Einteilung der Baugebietstypen und die Festsetzungen hinsichtlich des Mindestanteils an Dauerwohnen. Gebiete mit einem deutlich überwiegenden Anteil an Dauerwohnnutzug werden grundsätzlich zunächst als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Des Weiteren wird die planerische Zielstellung verfolgt, kein weiteres Ferienwohnen in den Einfamilienhausgebieten bzw. klassischen Wohnlagen wie der Gartenstraße, dem Wiesenweg, dem Grünen Weg, dem Weidenweg und der Richard-Wagner-Straße sowie der Schillerstraße, die ebenfalls weit überwiegend durch Wohnen geprägt ist, zuzulassen.
An ausgewählten anderen, für das Ferienwohnen geeigneteren Stellen wird dafür dem Ferienwohnen mehr Raum gegeben. Dahinter steht das Ziel, das bestehende Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen (ca. 60% Dauerwohnen und 40% Ferienwohnen) im Gebiet der 1. Änderung insgesamt etwa zu erhalten.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen weiterhin einen Anteil von insgesamt ca. 40% Ferienwohnen im Geltungsbereich ermöglichen. Das bedeutet auch dass das Dauerwohnen weiterhin überwiegen und geschützt werden soll. Es bedeutet allerdings nicht, dass keine Veränderungen im Bestand möglich sind.
Des Weiteren soll die Entstehung von Gebäuden, in denen sich ausschließlich Ferienwohnungen befinden, zukünftig vermieden werden. Gebäude, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden, sind in der Regel Störfaktoren und führen zu Unverträglichkeiten wie Ruhestörungen oder einer Vernachlässigung des Umfeldes. Die Erfahrungen der Stadt

zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Warnemünde historisch bedingt sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, sich nicht oder deutlich weniger störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.
Um die genannten Ziele zu erreichen, erfolgt im Wesentlichen die Festsetzung von Mindestanteilen für Dauerwohnen je Gebäude mit Dauerwohnungen, Ferienwohnungen oder Dauer- und Ferienwohnungen in den Sondergebieten. Die Festsetzung des Mindestanteils an Dauerwohnen orientiert sich grundsätzlich an dem ermittelten bestehenden Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen je Straßenblockseite. Sonstige Nichtwohnnutzungen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in den festgesetzten Mindestanteilen nicht berücksichtigt, diese beziehen sich somit ausschließlich auf das Verhältnis zwischen der Dauerwohnnutzung und der Nutzung als Ferienwohnung.
Um dem Ziel zu entsprechen, den bestehenden gesamten Anteil von ca. 40 % Ferienwohnen weiterhin planungsrechtlich zuzulassen, werden in einigen Teilgebieten Anpassungen vorgenommen, um entsprechend steuernd zu wirken. Das Ferienwohnen soll keinesfalls unterbunden, sondern vielmehr soll eine verträgliche Mischung von Wohnen und Ferienwohnen erreicht und das Ferienwohnen auf geeignete Bereiche konzentriert werden.
Durch diese Vorgehensweise ergibt sich ein Soll-Bild der städtebaulichen Grundstrukturen, welches durch die getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden soll, und insoweit auch den Erfordernissen der Bestimmtheit entspricht.

Zum Umgang mit Zweitwohnungen wurde im Ursprungsplan folgende Aussage getroffen:
„Der mögliche Ausschluss von Zweitwohnungen, der in den Sonstigen Sondergebieten bauplanungsrechtlich möglich wäre, wurde stadtintern diskutiert. Allerdings stellt der Bestand von 480 mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohnern bei insgesamt 5684 Einwohnern 2014 (= 7,8 % der Bevölkerung) kein herausragendes Problem in Warnemünde dar. 2008 belief sich der Anteil auf 458 Zweitwohnsitze bei 6215 Einwohnern (= 6,9 % der Bevölkerung) (Zahlen von WIMES 2016). In diesem Segment ist also im Gegensatz zu den Ferienwohnungen nur ein leichter Anstieg erkennbar. Allerdings führen auch Zweitwohnsitze zu einer Verdrängung von Haupt- bzw. Dauerwohnungen. Die Entwicklung dieses Sektors soll daher weiter aufmerksam beobachtet und erforderlichenfalls sollen regelnde Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.“

Bis zum Jahr 2022 hat sich die Zahl der Zweitwohnsitze um 238 Personen erhöht und damit gegenüber 2014 etwa veranderthalbfacht. Insgesamt ergibt sich ein Anteil von 8,4 % der Warnemünder Bevölkerung, der mit Zweitwohnsitz gemeldet ist (718 Zweitwohnsitze bei 8535 Einwohnern 2022) (Zahlen von WIMES 2023). Der Anstieg um 0,61% gegenüber 2014 bzw. 1,51 % gegenüber 2008 ist als moderat zu bezeichnen.
Ähnlich verhält es sich, wenn nur die Daten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans betrachtet werden[1]. Die Entwicklung des Anteils an Zweitwohnsitzen im betreffenden Bereich ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

[1] Zahlen auf Basis der statistischen Blöcke, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden. Nicht alle statistischen Blöcke befinden sich vollständig im Geltungsbereich, dies betrifft jedoch lediglich einige wenige statistische Blöcke. Aus Datenschutzgründen ist eine kleinteiligere Betrachtung nicht möglich.

Jahr	Anteil Zweitwohnsitz im Geltungsbereich der 1. Änderung
2015	7,8 %
2020	8,8 %
2024	10,1 %
2025 (Stand Juni)	10,2 %

(Zahlen der Kommunalen Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2025)

Hier kommt es zu einem Anstieg von ca. 2,4 % der Zweitwohnsitze. Der Anstieg stellt sich auch hier nicht so gravierend dar, wie der prozentuale Anstieg der Ferienwohnungen. Der Anteil an Zweitwohnsitzen im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt derzeit bei etwa 10 %.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gesamtanteil an Zweitwohnsitzen nur in sehr geringfügigem Maße gestiegen ist und auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nur ein geringes Wachstum zu verzeichnen ist sowie aufgrund des primären Planungsziels der 1. Änderung, das ungeordnete Anwachsen der Anzahl an Ferienwohnungen in dem ohnehin schon sehr stark touristisch genutzten Teil von Warnemünde planungsrechtlich zu steuern, wird im Rahmen der 1. Änderung noch kein Handlungsbedarf für die bauplanungsrechtliche Reglementierung von Zweitwohnsitzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgestellt.

3.2 Definition von Begrifflichkeiten

Im Folgenden werden die Begrifflichkeiten definiert, welche im bauplanungsrechtlichen Sinne als **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** verstanden werden und im vorliegenden Bebauungsplan als solche verstanden werden sollen. Die nachfolgenden Begriffsdefinitionen erfolgen in Anlehnung an die internationale Terminologienorm DIN EN ISO 18513:2021 und die vormalige deutsche Touristische Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes (DTV)

All-Suite-Hotel:
Ein All-Suite-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung ausschließlich in Suiten angeboten wird.

Aparthotel; Apartmenthotel:
Ein Aparthotel oder Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments angeboten wird.

Bed & Breakfast:
Ein Privathaus, in dem touristische Unterbringung und Frühstück gewerblich angeboten werden.

Gästehaus/Pension:
Ein Gästehaus / Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, der Unterbringung anbietet und Mahlzeiten überwiegend beherbergten Gästen bereitstellt.

Hostel:
Ein Hostel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem Unterbringung in Mehrbettzimmern oder Schlafsälen und anderen Arten von Zimmern mit einem begrenzten Angebot an Mahlzeiten und/oder Selbstverpflegungseinrichtungen angeboten wird.

Hotel (Vollhotel):
Ein Hotel ist ein kommerzieller Beherbergungsbetrieb, der zumindest Empfang, Unterbringung, tägliche Reinigung, sowie zusätzliche Dienstleistungen und Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten anbietet. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni:
Ein Hotel garni ist ein Hotel, das Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Motel:
Das Motel ist ein Hotel, das an einer Hauptverkehrsstraße liegt, über nahe gelegene Parkplätze verfügt und das für auf der Straße reisende Touristen ausgelegt ist.

Service Apartments:
Service Apartments sind kommerzielle Beherbergungsbetriebe, die aus mehreren Einheiten von Studios oder Apartments bestehen, die für längere Aufenthalte (bis maximal 6 Monate) mit einem begrenzten Angebot an Dienstleistungen vorgesehen sind.

Im Folgenden werden die Begrifflichkeiten definiert, welche im bauplanungsrechtlichen Sinne und im Sinne dieses Bebauungsplans als Ferienwohnnutzung, d.h. **Ferienwohnungen oder Ferienzimmer** verstanden werden (Die Begriffsdefinitionen erfolgen wie bei den Beherbergungsbetrieben in Anlehnung an die internationale Terminologienorm DIN EN ISO 18513:2021 und die vormalige deutsche Touristische Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes (DTV)

Ferienzimmer:
Nachfolgende Nutzungen werden in der vorliegenden Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht als sogenannte kleine Beherbergungsbetriebe gewertet und werden in den textlichen Festsetzungen als **Ferienzimmer** deklariert. Dabei ist in der Festsetzung der Ferienzimmer zu beachten, dass diese der zugeordneten Dauerwohneinheit räumlich untergeordnet sein müssen und nicht zur Begründung einer eigenständigen Nutzungseinheit bzw. einer eigenen Häuslichkeit geeignet sein dürfen. Hintergrund ist, dass Wohnnutzungen nicht auf Dauer zugunsten des Ferienwohnens und für kommerzielle Interessen zweckentfremdet werden sollen, was zu einem langfristigen Verlust von Dauerwohneinheiten führen würde.

Privatunterkünfte:
Ein Zimmer zur Miete in einem bewohnten Haus oder einer bewohnten Wohnung. Sanitäre Einrichtungen werden mit dem Gastgeber und/oder anderen Gästen geteilt.

Schlafgelegenheit/ Couchsharing:
Art der Unterbringung, die in der Nutzung einer Schlafeinrichtung (z.B. Sofa, Bett) in einem bewohnten Haus oder einer bewohnten Wohnung ohne Gewährleistung einer Privatsphäre besteht. Sanitäre Einrichtungen werden mit dem Gastgeber und/oder anderen Gästen geteilt.

Abschließend fallen nachfolgende Nutzungstypologien unter die baunutzungsrechtliche Einordnung des **§ 13a BauNVO** und somit nicht in die Kategorie der Wohnnutzung und werden unter anderem als nicht störende Gewerbebetriebe gewertet, die auch als solche in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans behandelt werden. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf den **Ferienwohnungen**, da diese vordergründig durch die vorliegende Planung im Ortsteil gesteuert werden sollen.

Ferienwohnungen/ Ferienhäuser
Ein Privathaus, in dem touristische Unterbringung in einem Studio, einem Apartment oder dem ganzen Haus angeboten wird.

Es ist zu beachten, dass nur die Nutzungen in die prozentuale Berechnung zur Bestimmung des im Bebauungsplan festgesetztem Mindestwohnanteil für das Dauerwohnens einbezogen werden, die in den vorgenannten Definitionen als ***Ferienwohnungen*** *gemäß §13a BauNVO oder als* ***Ferienzimmer*** *ausgewiesen werden. Für die Nutzungsarten, welche vorab als* ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes*** *definiert wurden, sind die prozentualen Mindestwohnanteile für das Dauerwohnen nicht anzuwenden.*
Sollten in einem Objekt verschiedene der vorab definierten Nutzungsarten vorzufinden sein, sind die Mindestanteilen für das Dauerwohnen nur für die Teilbereiche anzuwenden, in denen sich Ferienwohnungen oder Ferienzimmer befinden.

3.3 Allgemeine Wohngebiete

Die Gebiete mit dominierender Wohnnutzung rund um den Bereich Gartenstraße / Wiesenweg und im Bereich Schillerstraße werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit Ausschluss der Zulässigkeit von Ferienwohnungen dient der Sicherung der Wohnstandorte in den Einfamilienhausgebieten und klassischen Wohnstandorten Warnemündes (hoher vorhandener Wohnanteil) und damit wenig touristisch geprägten Bereichen. Hier sollen das Wohnen und die Wohnruhe geschützt werden.
Die allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohnungen, nur im Erdgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen zulässig. Damit sind auch bestehende Nutzungen wie der Vereinssitz der örtlichen Kleingartenanlage „Am Moor“ am Wiesenweg geschützt.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Hotels sollen sich z.B. in den zentralen touristischen Bereichen ansiedeln und sind, wie die anderen ausgeschlossenen Betriebe, in den Wohngebieten aufgrund ihres Störpotentials nicht verträglich.

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets der Fassung der 1. Änderung entsprechen im Wesentlichen denen des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 des Ursprungsplans. Die festgesetzten Bereiche des WA 3 des Ursprungsplans befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, bleiben weiterhin bestehen und werden durch die vorliegende 1. Änderung nicht tangiert. Da in der 1. Änderung nur ein Allgemeines Wohngebiet definiert wird, wird keine Nummerierung vorgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet der 1. Änderung überplant im Wesentlichen die WA 1 und WA 2 der Urfassung des Bebauungsplans.

3.4 Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Ferienwohnen“

Die Nummerierung und Ausweisung der sonstigen Sondergebiete (SO) des Ursprungsplans werden durch die 1. Änderung überplant und konkretisiert. Die in der Urfassung festgesetzten SO 3 und SO 4 entsprechen in der 1. Änderung den sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ und den sonstigen Sondergebieten „Ladengebiete“, welche zudem weiter untergliedert sind in Teilbereiche, ausgehend vom festgesetzten Mindestwohnanteil. Dabei orientiert sich die Neuzuweisung an der durchgeführte Bestandserhebung des

realen Nutzungsbestands. In Folge dessen werden die Baugebiete wesentlich kleinteiliger und differenzierter festgesetzt als in der Urfassung des Plans.
Sonstige Sondergebiete, welche im Wesentlichen identisch zu denen der Urfassung sind, wie die SO „Hotel“ oder SO „Wissenschaft und Bildung“ werden inhaltlich weitestgehend aus der Urfassung übernommen und nur geringfügig an die aktuellen Ziele und Standards der Bauleitplanung angepasst. In diesen Fällen entfällt die Nummerierung der Urfassung und die Sondergebiete werden entsprechend der Planinhalte benannt.

Die Sonstigen Sondergebiete „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ (SO DF) nach § 11 BauNVO dienen dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen. Sie stellen flächenmäßig den größten Baugebietstyp dar und bilden damit das primäre Instrument, um in den bestehenden durch Dauerwohnen und Ferienwohnen geprägten Gebieten das Dauerwohnen zu sichern. Abgesehen von den Dauerwohn- und Ferienwohnfunktionen weisen diese Gebiete in der Regel einen untergeordneten gewerblichen Anteil auf. Zulässig sind Wohnungen, Ferienwohnungen, Räume für freiberufliche Tätigkeiten, Ferienzimmer sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe außer Ferienwohnungen und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen dient vor allem dem Schutz der Wohnfunktion vor Verdrängung sowie vor Lärm- und sonstigen Belastungen. Im Gebiet vorhandene gewerblichen Nutzungen dürfen sich weiterentwickeln, sofern sie der Wohnfunktion untergeordnet bleiben und diese nicht stören (beispielsweise Pensionen, Läden und Gastronomiebetriebe). Dabei sind sie im Wesentlichen auf die Erdgeschosszonen zu beschränken (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe), um zum einen zu einer Belebung des Ortes beizutragen und zum anderen die oberen Geschosse für die Wohnnutzung freizuhalten. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind in den SO DF auch deshalb nur ausnahmsweise zulässig, weil diese Funktionen in den sonstigen Sondergebieten Ladengebiete (SO L) konzentriert werden sollen, um die Versorgungsfunktionen an den gewünschten Standorten zu sichern und zu stärken.
Die in der textlichen Festsetzung definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im bestehenden Umfang auch über die bereits bestehende Anzahl an ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinaus zugelassen werde, sofern hierdurch keine Wohnungen verloren gehen und die Zweckbestimmung des Baugebietes, der Schutz des Dauerwohnens, gewahrt bleibt.

Die Sonstigen Sondergebiete „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ erstrecken sich auf die Bereiche zwischen der Bebauung nördlich des Kirchenplatzes / der Kirchenstraße und der Bebauung südlich der Seestraße / Am Leuchtturm, einen Bereich im nördlichsten Abschnitt der Straße Am Strom, die Bereiche südlich der Bebauung des Kirchenplatzes und der Kirchenstraße sowie die Bereiche rund um den Kurpark und entlang der Parkstraße.

Um das Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen zu regeln und zu steuern, werden Mindestanteile für das Dauerwohnen festgesetzt. Dabei orientieren sich die Mindestanteile am tatsächlich vorhandenen Verhältnis beider Nutzungen zueinander und variieren straßenzugweise teilweise sehr. Für den Mindestanteil an Dauerwohnen werden je nach Lage und Bestand 30%, 40%, 50%, 60% oder 80% festgesetzt, um dem in den Gutachten aufgenommenen Bestand möglichst nahe kommen zu können. Mithilfe dieser Festsetzung ist gleichzeitig sichergestellt, dass ausschließlich zum Ferienwohnen genutzte Gebäude unterbunden werden. Es ist das Ziel, dass Ferienwohnungen in Gebäuden bzw. auf Grundstücken immer in Kombination mit einer Dauerwohnnutzung untergebracht werden, um zum einen eine gewisse soziale Kontrolle sicherzustellen (siehe auch Kapitel 3.1) und zum anderen das Leerstehen ganzer Gebäude außerhalb der Saison zu vermeiden. Die Forderung des

Mindestflächenanteils der Dauerwohnnutzung greift dabei, sobald es sich um Gebäude handelt, in denen Dauerwohnungen, Ferienwohnungen oder Dauer- und Ferienwohnungen vorhanden bzw. geplant sind. Reine Geschäftsgebäude sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Zudem sind Gebäudeanteile, welche aufgrund der geplanten oder vorhandenen Nutzung nicht zum Wohnen geeignet sind (nicht störende Gewerbebetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc.) nicht von den festgesetzten prozentualen Mindestwohnanteilen betroffen.
Die Forderung des Mindestflächenanteils bezieht sich ausschließlich auf die als Wohnflächen nutzbaren Flächen und somit nur auf das Verhältnis zwischen Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung (Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO und entsprechend Kapitel 3.2).
Die Berechnung der Wohnflächen richtet sich nach § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Hiervon ist der festgesetzte prozentuale Mindestflächenanteil als Dauerwohnraum zu sichern. Ferienzimmer, die sich in einer Dauerwohneinheit befinden und einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, sind dabei prozentual dem Ferienwohnraum zuzuordnen. Gewerblich bzw. anderweitig genutzte Flächen (Flure, Kellerräume, etc.) sind nicht mit zu betrachten.

Die gewählten Festsetzungen lassen auch in Mehrfamilienhäusern mit mehreren Eigentümern Ferienwohnungen zu. Bei Einigung und mit der Zustimmung aller Eigentümer können auch bei Eigentümergemeinschaften in Mehrfamilienhäusern eine oder mehr Ferienwohnungen entstehen, sofern der Mindestanteil an Dauerwohnen im Gebäude nachgewiesen werden kann. Alternativ kann die Berechnung wohnungsweise erfolgen, so dass beispielsweise pro Wohneinheit bzw. pro Eigentümer ein Ferienzimmer eingerichtet werden kann.

Im Januar 2025 hat das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein ausgeurteilt, dass Gemeinden in einem Sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung in ein prozentuales Verhältnis setzen dürfen (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 14.01.2025, 1 KN 1-21, Orientierungssatz). Eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1, § 9a Abs. 1 Nr. 1a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3, § 11 Abs. 1 BauNVO. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, bei der das Verhältnis mehrerer zulässiger Nutzungsarten untereinander festgesetzt wird. Dafür spricht dem Urteil folgend „bereits der Wortlaut des § 11 Abs. 2 Var. 1 BauNVO, der vorsieht, dass als sonstige Sondergebiete insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in Betracht kommen. Die Formulierung ‚einerseits‘ und ‚andererseits‘ zeigt, dass der Verordnungsgeber durchaus die Notwendigkeit einer Befugnis zur gegenseitigen Abgrenzung der benannten Nutzungsarten gesehen hat.“ (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 14.01.2025, 1 KN 1-21, Rn. 51). Der Plangeber ist bei der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauBVO nicht an die Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gebunden, sondern kann vielmehr darüberhinausgehend Regelungen treffen. „Entscheidend dafür, dass eine textliche Festsetzung noch von § 11 Abs. 1 BauNVO gedeckt ist, ist daher lediglich, dass sie eine solche der Art der baulichen Nutzung bleibt und sich im Rahmen der von der Gemeinde gewählten Zweckbestimmung des Sondergebiets hält“ (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 14.01.2025, 1 KN 1-21, Rn. 54). Dies trifft im vorliegenden Fall zu.
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ unterscheidet sich zudem wesentlich von den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 9 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kann ein sonstiges Sondergebiet unter anderem insbesondere auch dann genutzt werden, um ein Nebeneinander von Tourismus und Wohnen zu ermöglichen. Auch nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2017 unterscheidet sich ein Gebiet, in dem das Dauerwohnen zwar überwiegt, dem Ferienwohnen aber ein das Gebiet mitprägender Teil

zukommen soll, im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet. Die Anwendung des Sonstigen Sondergebiets mitsamt der Festsetzung des quantitativen Verhältnisses von Wohnen und Ferienwohnen zueinander ist demnach von den Gesetzestexten sowie der aktuellen Rechtsprechung gedeckt.

Alexandrinenstraße

Die Alexandrinenstraße verbindet den Kirchenplatz sowie die Seestraße als Auftakt zur Promenade und somit zwei der touristisch attraktivsten Bereiche des Stadtteils miteinander. Durch eine gesteuerte Öffnung der Alexandrinenstraße für gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss soll ein Akzent für eine wirtschaftliche Entwicklung gesetzt sowie durch eine Förderung von belebten Erdgeschossen ein natürliches Wegeleitsystem für Fußgänger ermöglicht werden. Dies soll der Entlastung der in den Sommermonaten sehr hoch frequentierte Straße „Am Strom“ dienen, indem eine zweite Reihe für Fußgänger eröffnet wird. Um die vorgenannten Effekte zu ermöglichen, werden in den sonstigen Sondergebieten SO DF 3 und SO DF 4 innerhalb der Alexandrinenstraße die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe - als allgemein zulässig festgesetzt.

3.5 Sonstige Sondergebiete „Ladengebiete“

Die Haupteinkaufsstraßen in Warnemünde in den Bereichen „Am Strom“, „Kirchenplatz“ und „Mühlenstraße“ (siehe auch Kapitel 2.4 – Abschnitt Städtebauliche Bestandssituation) werden differenziert betrachtet und festgesetzt, um die vorhandene Versorgungsfunktion zu sichern und eine Entwicklung zu ermöglichen.

Die Sonstigen Sondergebiete „Ladengebiete“ (SO L) nach § 11 BauNVO dienen dem Einzelhandel, dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen. Zulässig sind Wohnungen und Ferienwohnungen außer im straßenseitigen Erdgeschoss, Räume für freiberufliche Tätigkeiten, Ferienzimmer sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Da Ferienzimmer nur innerhalb von Wohnungen zulässig sind, sind auch diese im straßenseitigen Erdgeschoss nicht zulässig. Allgemein Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außer Spielhallen und Wettbüros sowie nur im Erdgeschoss nicht störende Gewerbebetriebe außer Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Im SO L1 Am Strom sind Anlagen für Verwaltungen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Wohnungen und Ferienwohnungen werden im straßenseitigen Erdgeschoss ausgeschlossen, um die Bereiche für Nutzung durch Einzelhandel und Gastronomie freizuhalten und damit die Versorgungsfunktion der Einkaufsstraßen Warnemündes zu sichern und zu erhalten. Die in den SO L in der Mühlenstraße im Erdgeschoss vorhandenen Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz. Bei Umbauten von Erdgeschossen in der Mühlenstraße wurden diese in den vergangenen Jahren in der Regel zu Läden und Gaststätten umgenutzt. Dieser Trend soll durch die Festsetzung des Ladengebietes unterstützt werden, um die Mühlenstraße als wichtige Versorgungs- und Infrastrukturachse für Gäste und Einheimische zu stärken. In den SO L1 Am Strom ist diese Entwicklung nahezu abgeschlossen, für die letzten beiden verbliebenen Wohngebäude bestehen für das Erdgeschoss Umbauabsichten von Wohn- zu Einzelhandelsnutzungen.

Der Einzelhandel, die Gastronomie, die nicht störenden Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe wiederum sind nur im Erdgeschoss zulässig, um die oberen Geschosse primär für die Wohnnutzung vorzuhalten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben dient dem Schutz der bereits im Gebiet vorhandener Pensionen und weiterer Beherbergungsbetriebe. Die Weiterentwicklung bestehender Betriebe des Beherbergungsgewerbes darf soweit zugelassen werden,

dass sie der Wohnfunktion untergeordnet bleibt und diese nicht stört. Neue Beherbergungsbetriebe können in dem Umfang zugelassen werden, dass die Zweckbestimmung des Baugebietes sowie der Schutz des Dauerwohnens gewahrt bleibt.
Spielhallen und Wettbüros sind nicht zulässig, da diese als nicht vereinbar mit der beabsichtigten hochwertigen Ausprägung des Ostseebades gelten.
Anlagen der Verwaltung und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Ladengebiet L1 nicht zulässig, da es sich hier um die stark touristisch geprägte Flaniermeile handelt, an der der Fokus auch auf ebendiese, den Ort belebenden, Nutzungen gelegt werden soll. Eine Zulässigkeit entsprechender Nutzungen würde dem Nutzungszweck der Flaniermeile zuwiderlaufen bzw. im Fall der Spielhallen und Wettbüros dem hohen städtebaulichen Qualitätsanspruch am Standort sowie dem bevorzugten Klientel, welches durch die Festsetzung der Baugebiete SO „Ladengebiete“, insbesondere dem Ladengebiet SO L1 erreicht werden soll, widersprechen. Da sich dieser Anspruch auf alle Teilbereiche des SO L bezieht, gilt die Unzulässigkeit für Spielhallen und Wettbüros auch in allen Teilbereichen der SO L.
Im Bereich des SO L1, welches im nördlichen Bereich des Stroms festgesetzt ist, sind Anlagen für Verwaltungen als unzulässig festgesetzt. Dies ergibt sich aus der primär auf touristische Bedürfnisse ausgerichteten Einzelhandels- und gastronomischen Infrastruktur, welche auch weiterhin in diesem Bereich eingeordnet werden sollen.
Das festgesetzte Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen in den sonstigen Sondergebieten „Ladengebiete“ ergibt sich, wie auch in den sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ aus dem Bestand und soll auch hier die bestehenden Wohnnutzungsanteile städtebaulich sichern.

3.6 Sonstige Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“

Die Sonstigen Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ (SO TB) nach § 11 BauNVO dienen insbesondere der touristischen Infrastruktur, der Beherbergung und dem Ferienwohnen sowie untergeordnet dem Dauerwohnen. Zulässig sind Wohnungen, Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur, Räume für freiberufliche Tätigkeiten, Ferienzimmer sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
Die Sonstigen Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ (SO TB) folgen der Darstellung im Flächennutzungsplan, welcher dort ein sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“ darstellt. Entsprechend befinden sich in dem dortigen Bereich entlang der Küste und der Promenade auch die meisten Hotels des Seebades (siehe sonstige Sondergebiete „Hotel“). Es handelt sich aufgrund der Lage um einen hoch touristisch frequentierten Bereich, der infolge dessen nicht die gleiche Wohnruhe wie in den innerörtlicheren Lagen aufweist.

Im Bestand überwiegt im gesamten Abschnitt entlang der Küste insgesamt die Ferienwohnnutzung gegenüber der Dauerwohnnutzung im relativen Verhältnis beider Nutzungen. Auch von daher entspricht die Festsetzung sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Beherbergung“ der faktischen Ist-Situation. Das Ferienwohnen soll in diesen Bereichen am wenigsten eingeschränkt werden.

Da die festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ primär der Unterbringung von Feriengästen und nur in untergeordneter Rolle dem Dauerwohnen dienen, wurde in diesen Bereichen auf eine Festsetzung eines Mindestwohnanteils verzichtet.
Die Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ befinden sich in touristisch höchst attraktiver Lage mit unmittelbarer Anbindung an die Strandzugänge und Blick zur Ostsee. Aufgrund ihrer Lagegunst bieten sie sich für eine touristische Nutzung zu Ferienwohnzwecken oder für Betriebe des Beherbergungsgewerbes an.

Die in diesen Bereichen vorhandenen Dauerwohnungen, die sich überwiegend im privaten Wohneigentum befinden, stellen ein exklusives Segment des Wohnungsmarktes dar, welches auch aufgrund der hohen Bodenpreise für die breite Masse nicht zur Verfügung steht. Aufgrund der Eigentümerstruktur und der Exklusivität des Wohnraums an diesem Standort wird der Verzicht auf Mindestwohnanteile in den SO TB nicht automatisch zu einem Verlust von Dauerwohnungen führen. Gleichzeitig machen die als Sonstige Sondergebiete SO TB ausgewiesenen Bereiche nur einen geringen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung aus, so dass durch die Wahl der Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Warnemünde erwartet werden.

3.7 Sonstige Sondergebiete „Hotel“

Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel“ innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind sowohl räumlich als auch inhaltlich identisch mit den *Sonstigen Sondergebieten „Hotel“ (SO 2)* des Ursprungsbebauungsplans. Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel“ des Ursprungsplans werden somit ohne die zusätzliche Bezeichnung „SO 2“ inhaltlich und räumlich, sofern sie im Geltungsbereich der 1. Änderung liegen, in die 1. Änderung übernommen.
Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel“ nach § 11 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels. Zulässig sind ausschließlich Hotels. Damit soll die Beherbergungsform des Vollhotels (Hotel gemäß Definitionsliste in Kapitel 3.2) mit einem umfassenden Service für höhere touristische Ansprüche im Vergleich zu Pensionen oder Ferienwohnungen gesichert und erhalten werden. Hotels bilden eine wichtige Säule des Beherbergungsgewerbes und sind wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Sie spielen damit eine wichtige Rolle für den Tourismusstandort Warnemünde insgesamt.

Festgesetzt werden nur die großen Hotels in den zentralen touristischen Lagen von Warnemünde, die insgesamt stark von Beherbergungseinrichtungen geprägt sind. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans 2017wurden wiederholt Hotels in Ferienwohnungen, Apartmenthäuser (Aparthotels) oder andere Nutzungen umgewandelt. Damit gehen jedoch wichtiger Bausteine der touristischen Infrastruktur und wichtige Arbeitgeber verloren. Während Ferienwohnanlagen oftmals eine „anonyme“ Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. In den als Hotel festgesetzten Baufeldern ist daher die Hotelnutzung zu erhalten, insbesondere die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen sowie die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder nicht störende Gewerbebetriebe ist daher unzulässig. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Festgesetzt wurden die größeren Hotels an der Seestraße, der Heinrich-Heine-Straße, dem Strandweg und z.T. am Alten Strom, also „in erster Reihe“. Darüber hinaus existieren weitere kleinere Hotels unterschiedlicher Service-Abstufungen in Warnemünde, die jedoch auch in den Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Ferienwohnen (SO DF) sowie in den Sonstigen Sondergebieten „Laden“ (SO L) ausnahmsweise zulässig sind und nicht den hohen Schutzgrad aufweisen wie o.g. Hotels.
Auch deren Erhalt ist wünschenswert, allerdings hätte deren Umwandlung in andere Nutzungsarten wie z.B. eine Pension nicht so gravierend negative Auswirkungen wie die der o.g. großen Hotels. Auch gegen eine umgekehrte Entwicklung von einer Pension zu einem Hotel bestehen keine grundsätzlichen Einwände in den SO DF, den SO L sowie den SO TB.

Läden/Einzelhandelseinrichtungen, die sich z.T. in der Erdgeschosszone von Hotels befinden, Pensionen, selbständige gastronomische Einrichtungen und Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind in den SO „Hotel“ nur ausnahmsweise zulässig.

Ausgeschlossen sind hiervon wiederum Spielhallen und Wettbüros. Diese gelten als nicht vereinbar mit der beabsichtigten hochwertigen Ausprägung des Ostseebades. Außerdem sind Betreiberwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Zwecks Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder von Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung. Mit diesen Festsetzungen soll eine Realteilung in Appartements mit unterschiedlichen Eigentümern und damit die Umwandlung in Zweit- oder Ferienwohnungen vermieden werden.

3.8 Sonstige Sondergebiete „Wissenschaft und Bildung“

Die Sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft und Bildung“ der 1. Änderung sind inhaltlich identisch mit den *Sonstigen Sondergebieten „Wissenschaft und Bildung“ (SO 5)* des Ursprungsbebauungsplans. Die Sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft und Bildung“ des Ursprungsplans werden somit ohne die zusätzliche Bezeichnung „SO 5“ inhaltlich und räumlich, sofern sie im Geltungsbereich der 1. Änderung liegen, in die 1. Änderung übernommen. Das Sonstige Sondergebiet "Wissenschaft und Bildung" dient 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 können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betreiberwohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - werden nicht zugelassen, um eine derartige Nutzungsänderung von vornherein auszuschließen. Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.

4 Hinweise

Umgang mit bestehenden Ferienwohnungen
Bereits vor 2013 und seitdem nachweislich durchgehend als Ferienwohnung genutzte Wohnungen sind weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig, auch wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Nachweise darüber, dass die Ferienwohnungen schon so lange bestehen und nachweislich als solche genutzt werden, sind durch den Betreiber bei Bauantragstellung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
Im Rahmen der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnen in Warnemünde“ mit Beschluss vom 30.01.2013 wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde zwei Mal um je ein Jahr verlängert, so dass diese bis zur Rechtskraft der Urfassung vom 01.02.2017 galt.
Somit genießen vor 2013 bzw. vor Inkrafttreten der Veränderungssperre zur Urfassung als Wohnung genehmigte und seitdem nachweislich durchgehend als Ferienwohnungen genutzte Wohneinheiten Bestandsschutz, auch wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ TOP 13a; Erläuterung.956. BR, 31.03.17; Drucksache 208/17 wurde mit dem eingeführten §13a BauNVO der Begriff der Ferienwohnungen bauplanungsrechtlich klargestellt.
Vor der entsprechenden Gesetzesnovelle 2017 wurde bauplanungsrechtlich in der BauNVO noch nicht eindeutig zwischen Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden, es gab zu diesem Zeitpunkt lediglich Richtsprüche zur bauplanungsrechtlichen Einordnung.
Als Ferienwohnungen genehmigte Wohneinheiten auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ in seiner Ursprungsfassung genießen Bestandsschutz, auch wenn diese den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans widersprechen.

Sobald es zu einer Nutzungsänderungen kommt, welche die Art der baulichen Nutzung betreffen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnen in Warnemünde“ in der Fassung der 1. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, unabhängig von der vorherigen Genehmigungslage, einzuhalten.

Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans
Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 festgesetzten Baugebiete ersetzen, nur im festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung, nachfolgend benannte, in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5.
Die in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 festgesetzten Baugebiete, welche sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sind weiterhin rechtskräftig und richten sich nach den Festsetzungsinhalten und Nummerierungen der Urfassung.

Berechnung der Wohnflächen
Für die Berechnung des Anteils an Wohnflächen ist die Berechnung gemäß § 4 Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der zu Bauantragstellung aktuellen rechtsgültigen Fassung anzuwenden.

Belange des Hauptzollamtes

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Es gilt das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Lagefestpunkte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Lagefestpunkte (Aufnahmepunkte). Diese sowie auch etwaige vorhandene Grenzmarken sind bei den Bauarbeiten grundsätzlich zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist, ist das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu informieren (§ 26 Abs. 8 GeoVermG M-V).

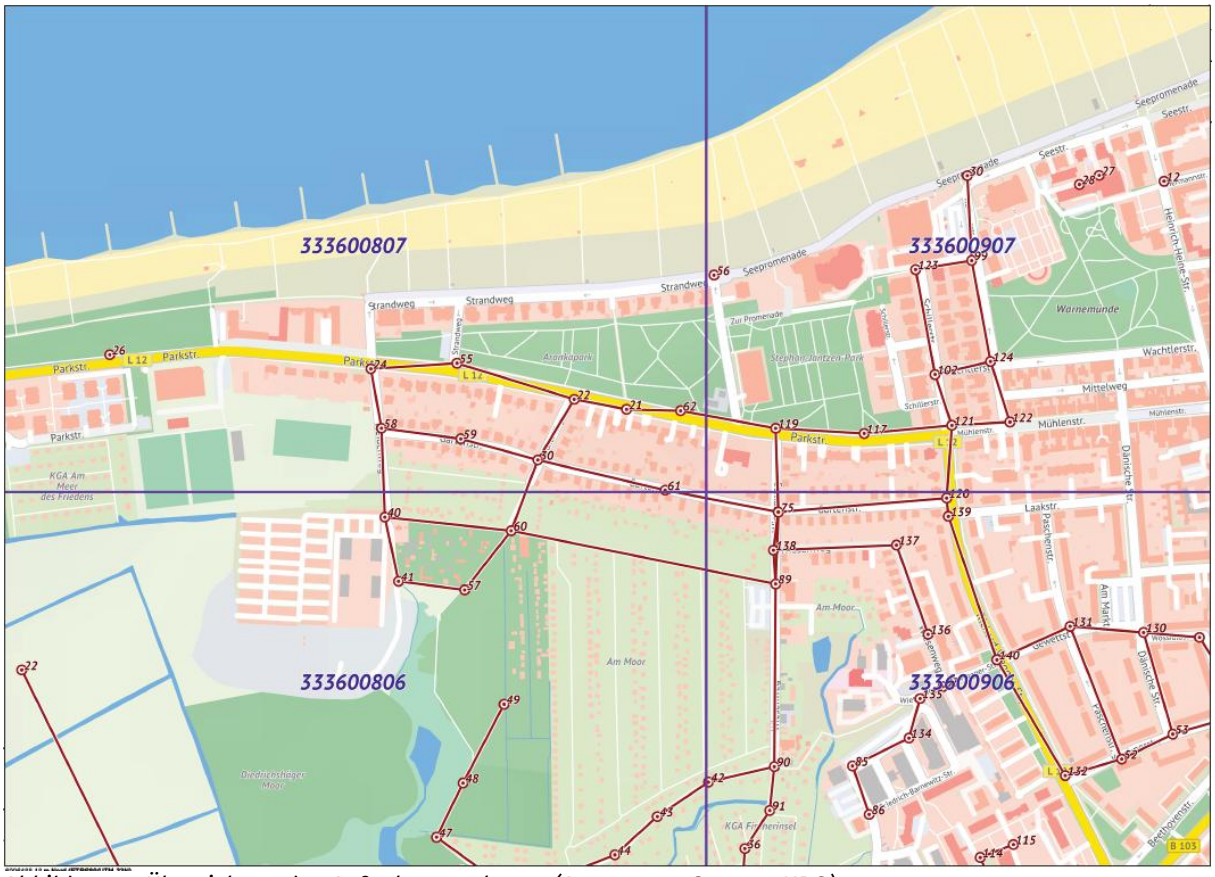

Abbildung 3: Übersicht zu den Aufnahmepunkten 1 (Auszug aus Geoport.HRO)



Abbildung 4: Übersicht zu den Aufnahmepunkten 2 (Auszug aus Geoport.HRO)



Abbildung 5: Übersicht zu den Höhenfestpunkten 1 (Auszug aus Geoport.HRO)

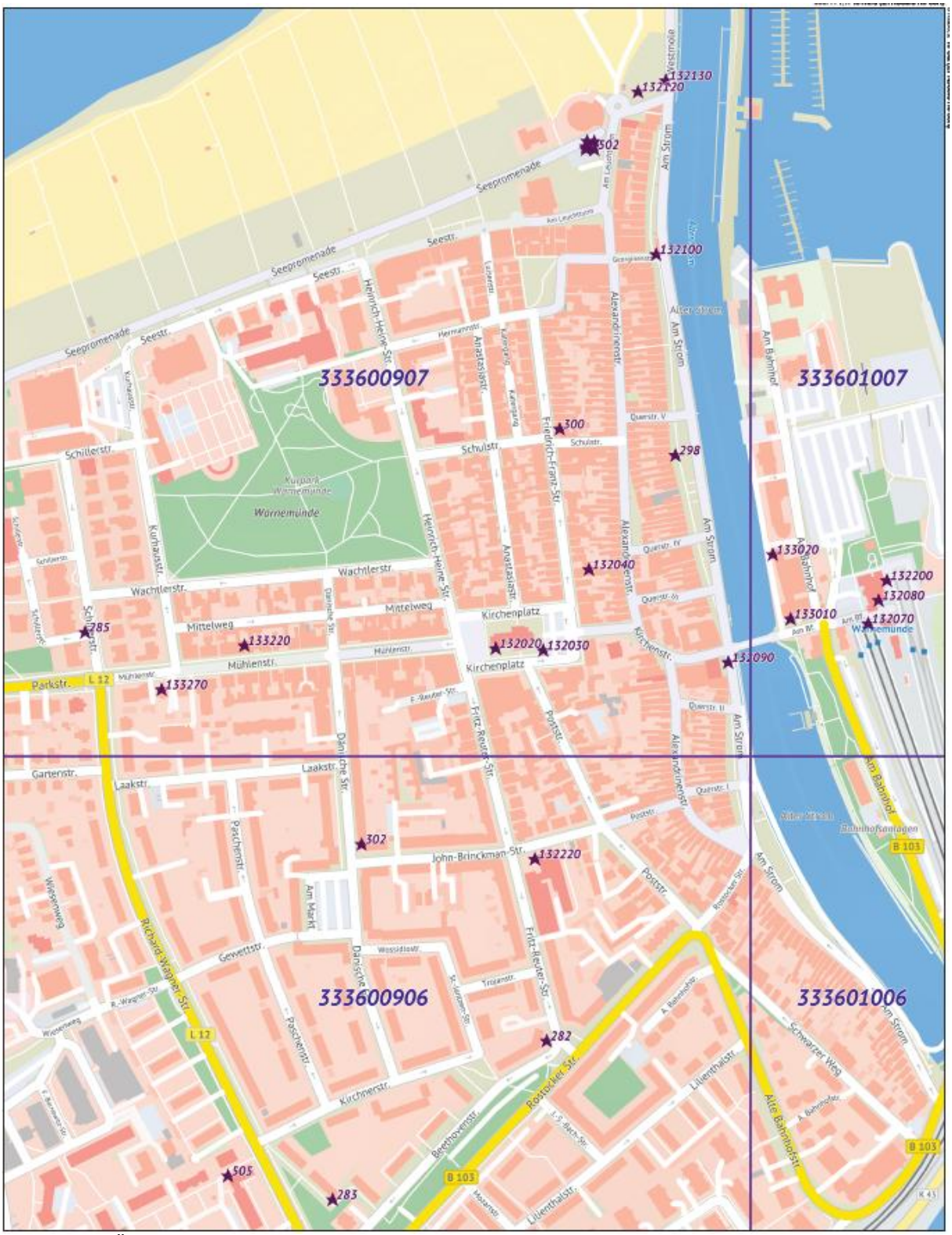

Abbildung 6: Übersicht zu den Höhenfestpunkten 2 (Auszug aus Geoport.HRO)

5 Schwerpunkte der Abwägung

Festsetzung der Mindestwohnanteile in den Sonstigen Sondergebieten
Das zentrale Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 183 „Schutz des Wohnens vor der Umwandlung in Ferienwohnungen“ ist der Erhalt der Dauerwohnnutzung im Ortsteil Warnemünde. Aufgrund der attraktiven Lage mit unmittelbarem Zugang an die Ostsee ist der Ortsteil prädestiniert für eine touristische Nutzung, insbesondere der Nutzung als Ferienwohnung, was ohne planungsrechtliche Steuerung zu einer Verdrängung der Dauerwohnnutzung führen würde.
Um dem ungebremsten Anwachsen der Nutzungsanteile von Ferienwohnen gegenüber dem Dauerwohnen entgegen zu wirken, wurde zunächst eine umfangreiche Bestandserhebung durchgeführt, welche unter anderem gebäudebezogen die Arten der vorliegenden Nutzungen kartiert hat (vgl. Kapitel 2.3).
Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie des darauf aufbauenden Gutachtens vom Büro RAUM und UMWELT wurden Festsetzungsbeispiele entwickelt, welche den Mindestanteil an Dauerwohnnutzungen festsetzen. Die Wahl der gewählten Mindestwohnanteile orientiert sich dabei stets an dem zuvor festgestellten Verhältnis zwischen den Dauerwohn- und den Ferienwohnanteilen, wobei die Festsetzungen bereits geringe Spielräume für eine weitere Entwicklung von Ferienwohnungen, z.B. für die Erweiterung oder den Umbau bestehender Ferienwohnungen, berücksichtigen.
Daher werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan zwar geringfügig mehr Anteile an Ferienwohnungen in den sonstigen Sondergebieten zulässig sein, als derzeit im Bestand vorhanden sind. Jedoch wurden in Bereichen, welche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden, Ferienwohnungen gänzlich ausgeschlossen. Zudem sind in den weiterhin rechtskräftigen allgemeinen Wohngebieten WA 3 der Urfassung des Bebauungsplans Ferienwohnungen ebenso als nicht zulässig festgesetzt worden.

Somit kompensieren die geringen Mehranteile der zulässigen Ferienwohnanteile in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten der 1. Änderung den Verlust der Ferienwohnungspotenziale in den festgesetzten Wohngebieten.

Folglich werden in Summe über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich mehr Ferienwohnungen planungsrechtlich zulässig sein, als derzeit im Bestand aufgenommen wurden. Die Festsetzungen der Satzung dient somit über die Ausweisung der sonstigen Sondergebiete als Steuerungsinstrument von Ferienwohnungsanteilen innerhalb des Ortsteils.

Verzicht von Mindestwohnanteilen in den sonstigen Sondergebieten „Tourismus und Beherbergung“
Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich im Bereich der festgesetzten Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“ (SO TB) eine überproportionale Menge an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich. Auffällig war, dass die eingegangenen Stellungnahmen überwiegend eine Anfrage zum Verzicht einer Festsetzung der Mindestwohnanteile in den festgesetzten SO TB vorsahen.
Die ausgelegene Entwurfsfassung der 1. Änderung sah in diesen Bereichen ohnehin einen sehr geringen Mindestwohnanteil von 20% vor.
Da die Objekte im SO TB ohnehin überwiegend im privaten Besitz sind und sich die Baugebiete aufgrund der Lage unmittelbar an den Strandbereichen durch sehr hohe Grundstückspreise auszeichnen, wurde in Abstimmung mit Vertretern des Ortsbeirates und Vertretern der gewählten Bürgerschaft auf eine Festsetzung von Mindestwohnanteilen in der Satzungsfassung verzichtet.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Bereiche aufgrund der Lage mit einer freien Sicht zur Ostsee prädestiniert für eine touristische Nutzung. Daher kann in diesen Bereichen auf eine Ausweisung von Mindestwohnanteilen verzichtet werden.
Zu beachten ist bei der Festsetzung, dass der Verzicht von entsprechenden Mindestwohnanteilen nicht gleichzusetzen ist mit deren Ausschluss. Es sind weiterhin Dauerwohnnutzungen allgemein zulässig. Es besteht in den SO TB lediglich nicht mehr die Verpflichtung, Flächen für das Dauerwohnen vorzuhalten, sofern Teile der Objekte als Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

6 Flächenbilanz

Flächennutzung **Bebauungsplan Nr. 01.WA.183**	**Flächengröße ca. in Hektar (ha)**
Allgemeine Wohngebiete	9,18
Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Ferienwohnen“	17,85
Sonstige Sondergebiete „Ladengebiete“	4,31
Sonstige Sondergebiete „Tourismus und Beherbergung“	1,85
Sonstige Sondergebiete „Touristische Infrastruktur“	0,11
Sonstige Sondergebiete „Hotel“	1,19
Sonstige Sondergebiete „Wissenschaft und Bildung“	0,74
Gemeinbedarfsflächen	0,31
Verkehrsflächen	14,64
Grünflächen	0,82
∑ gesamt	**51**

Planverfasser: Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität; SG Verbindliche Bauleitplanung, SG Bauvorhaben und Stadtgestaltung