

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2018/194/1/1
Datum der Freigabe: 30.07.2019

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	18.07.2019
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Lars Braack		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.08.2019	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Antrag auf Änderung des B- Plans Nr. 65 "Port Olpenitz" zur Ausweisung von Wohnbebauung;
hier: Grundsatzbeschluss

Sach- und Rechtslage:

Vorlage vom 12.11.2018:

Die HELMA Ferienimmobilien stellt den Antrag, im Bereich der straßenbegleitenden Flächen westlich der Straße Südring eine Wohnbebauung für Personalwohnungen der im ORO beschäftigten Mitarbeiter zu ermöglichen. Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Mit zunehmender Fertigstellung der Ferienhausgebiete sowie touristischer und gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände entsteht ein steigender Bedarf an Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten für das Servicepersonal der touristischen Infrastruktur und des Betriebes der Ferienwohnanlagen.

Die entsprechende Fläche für die Wohnbebauung ist im beiliegenden Plan dargestellt.

Durch die 5. Änderung zum B- Plan Nr. 65 ist hier eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit der Umwandlung dieser Fläche soll eine Wohnnutzung für Personalwohnungen (kleine Wohneinheiten/ Appartements) ermöglicht werden.

Bereits 2009 wurde durch das Innenministerium in ihrer Stellungnahme ein Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor gefordert. Dieser Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss geschlossen und ist somit rechtsgültig. Hierin wird ausschließlich die Errichtung einer Ferienanlage festgeschrieben. Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind lediglich einem Ferienhaus untergeordnet zulässig. Gleiches gilt für Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen und –häuser.

Bereits in jüngster Vergangenheit gab es von Ferienhausbesitzern Anfragen zur ständigen Wohnnutzung. Diesen wurde aufgrund der B- Plan- Festsetzungen widersprochen. Eine Änderung zur Wohnnutzung für im ORO beschäftigte Mitarbeiter an der beantragten Stelle würde bei Satzungserfolg Musterwirkung für alle anderen Teilbereiche des B- Plan- Gebietes haben.

Aufgrund des geänderten Beschlusses in der Sitzung des Bauausschusses vom 12.11.2018, wurde eine Planungsanzeige bei der Landesplanung gestellt. Die Antwort wird als Anlage beigefügt. Die Landesplanung schlägt vor, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzungen zu regeln.

Auszug aus dem Schreiben der Landesplanung:

„Folglich muss im Hinblick auf die geplante Nutzung „Personalwohnen“ eine Bindung an die touristische Hauptnutzung sowie eine hinreichende Steuerung und nachhaltige Sicherung erfolgen, um einerseits dem konkreten Planungsanlass (der steigende Bedarf an Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten für das Servicepersonal wird von hier aus anerkannt) gerecht zu werden und andererseits das Projektprofil zu wahren bzw. Präzedenz-wirkungen zu vermeiden. Dazu ist die weitere Planung an folgenden Eckpunkten im Sinne raumordnerischer Maßgaben auszurichten:

- *Der Bauleitplan ist als vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 aufzustellen.*
- *Der in Rede stehende Bereich wird als eigenständiges Teilgebiet SO x.x „Ferienhausgebiet – Personalwohnungen“ ausgewiesen und mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung der zulässigen Nutzung versehen.*
- *Die Personalwohnungen werden vom Vorhabenträger und Betreiber der Ferienhausanlage errichtet und verbleiben in seinem Eigentum; es erfolgt eine Vermietung der Einheiten mit Bindung an das jeweilige Beschäftigungsverhältnis des Mieters.*
- *Weitere Umsetzungsdetails werden im Durchführungsvertrag abschließend vereinbart.“*

Am 23.04.2019 hat der Bauausschuss über die ergänzte Beschlussvorlage 2018/194/1 beraten und den nachfolgenden Beschlussvorschlag abgelehnt.

Aufgrund von erneuten Diskussionen und Hinweisen aus der Bevölkerung soll nunmehr im Bauausschuss erneut hierüber beraten und beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht sich für eine vorhabenbezogene Änderung des B- Plans Nr. 65 „Port Olpenitz“ zur Ausweisung von Wohnbebauung für Personalwohnungen, der im ORO beschäftigten Mitarbeiter, im Bereich der straßenbegleitenden Flächen westlich der Straße Südring aus.

Anlagen:

Ausgewiesene Fläche

Auszug aus B- Plan

Lapla-Stellungnahme_Endfassung_2019-03-25

Vorgesehene Wohnbebauung