

<b>Vorlagen-Nr.:</b> BV/0016/2021-2026		
<b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage	<b>Datum:</b> 19.11.2021	
<b>DER BÜRGERMEISTER</b>	<b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Hagestedt	
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Status:</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	01.12.2021	Ö
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	N

<b>Sachbearbeiter/in</b>	<b>Abteilungsleiter</b>	<b>Mitzeichner/in</b>	<b>Bürgermeister</b>
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

### **Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 81 "Stadtmitte/Am Kirchplatz" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften;  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage eines Investors vor, der in einem Haus im Bereich des Kirchplatzes im Erdgeschoss 2 gewerbliche Ferienwohnungen realisieren möchte.

Da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, ist die geplante Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, wonach sich diese nach Art und Maß der umliegenden Bebauung einfügen muss.

Von der Art der Bebauung her ist die gesamte Bebauung um den Kirchplatz herum als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung zu beurteilen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben (Einzelhandel + Gastronomie) sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, wobei insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, aber auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten.

In der Regel sind die Kerngebiete so strukturiert, dass sich in der Erdgeschosslage die betrieblichen bzw. gewerblichen Nutzungen befinden und ab dem 1. Obergeschoss die Wohnungen der Betriebsinhaber bzw. sonstige Wohnnutzungen.

Eine Ansiedlung von Ferienwohnungen in den Erdgeschosslagen eines Kerngebietes würde zu einem „Umkippen“ in ein Misch- bzw. Wohngebiet führen und die Innenstadt zunehmend veröden lassen.

Eine besondere Problemlage hat sich aufgrund einer Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 ergeben. Danach gehören Ferienwohnungen nun zu den im Kerngebiet zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Dieses hat zur Folge, dass in einem Kerngebiet in einem § 34er Bereich solche Ferienwohnungen, die vom Aussehen her eine Wirkung wie Wohnungen haben, auch in den Erdgeschosslagen zulässig wären. Dieses würde bedeuten, dass insbesondere die großen Schaufenster der ehemaligen und derzeitigen Geschäfte bzw. Betriebe um den Kirchplatz zurückgebaut werden könnten und die betroffenen Häuser wie Mehrfamilienwohnhäuser wirken würden.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung vor, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen, in dem für den Bereich des Kirchplatzes die Ansiedlung von Ferienwohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen wird.

Der Geltungsbereich sollte den westlichen und östlichen Bereich des Kirchplatzes, für den es bisher noch keinen Bebauungsplan gibt, und auch den nördlich Bereich, für den es zwar einen Bebauungsplan gibt, dieser aber keine Regelungen bezüglich der Wohnnutzung im 1. Obergeschoss enthält, umfassen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt:  ja  nein

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.***

***Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Bereich des Kirchplatzes.***

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan mit dem künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“