



Städtebauliches Entwicklungskonzept Wohnen/Ferienwohnen

Zustimmung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept

Anlass und Ziel der Planung

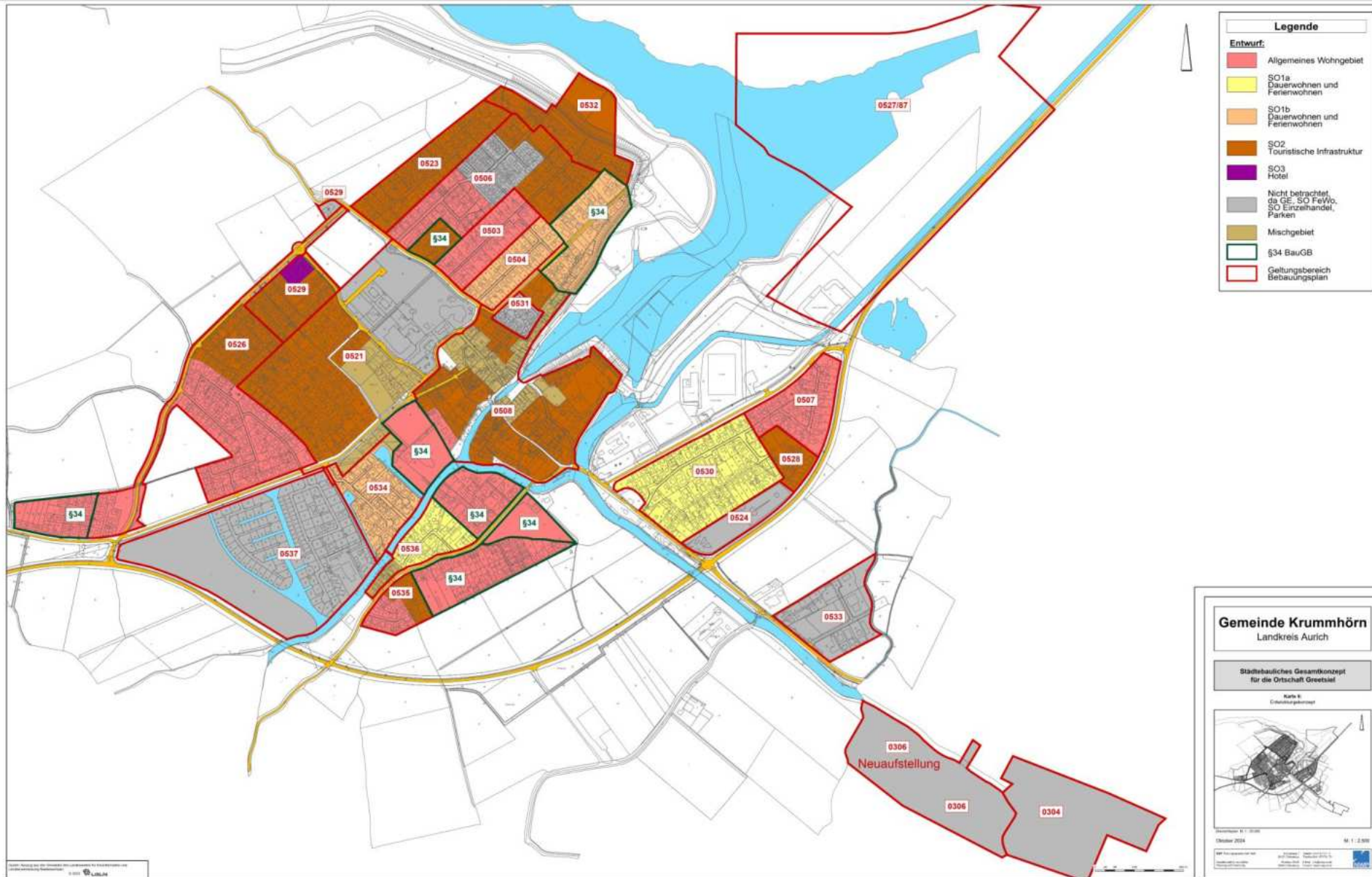
1. Einklang von Touristische Entwicklung und örtliche Lebensqualität
 - Wie kann die touristische Entwicklung mit der Lebensqualität der lokalen Bevölkerung in Einklang gebracht werden?
 - Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen als Teil einer gesamtörtlichen Strukturüberprüfung
2. Änderungen im Planungsrecht bzgl. Ferienwohnen
3. Planungsrechtliche Absicherung der Nutzungsstruktur
 - Analyse der Nutzungs- und Bebauungsstruktur für einen Überblick über die aktuelle Situation im Bereich Ferienwohnen
 - Ermöglichung von nachhaltiger Nutzung für Ferienwohnen bei gleichzeitiger Sicherung von Wohnen

Methode und Analyse

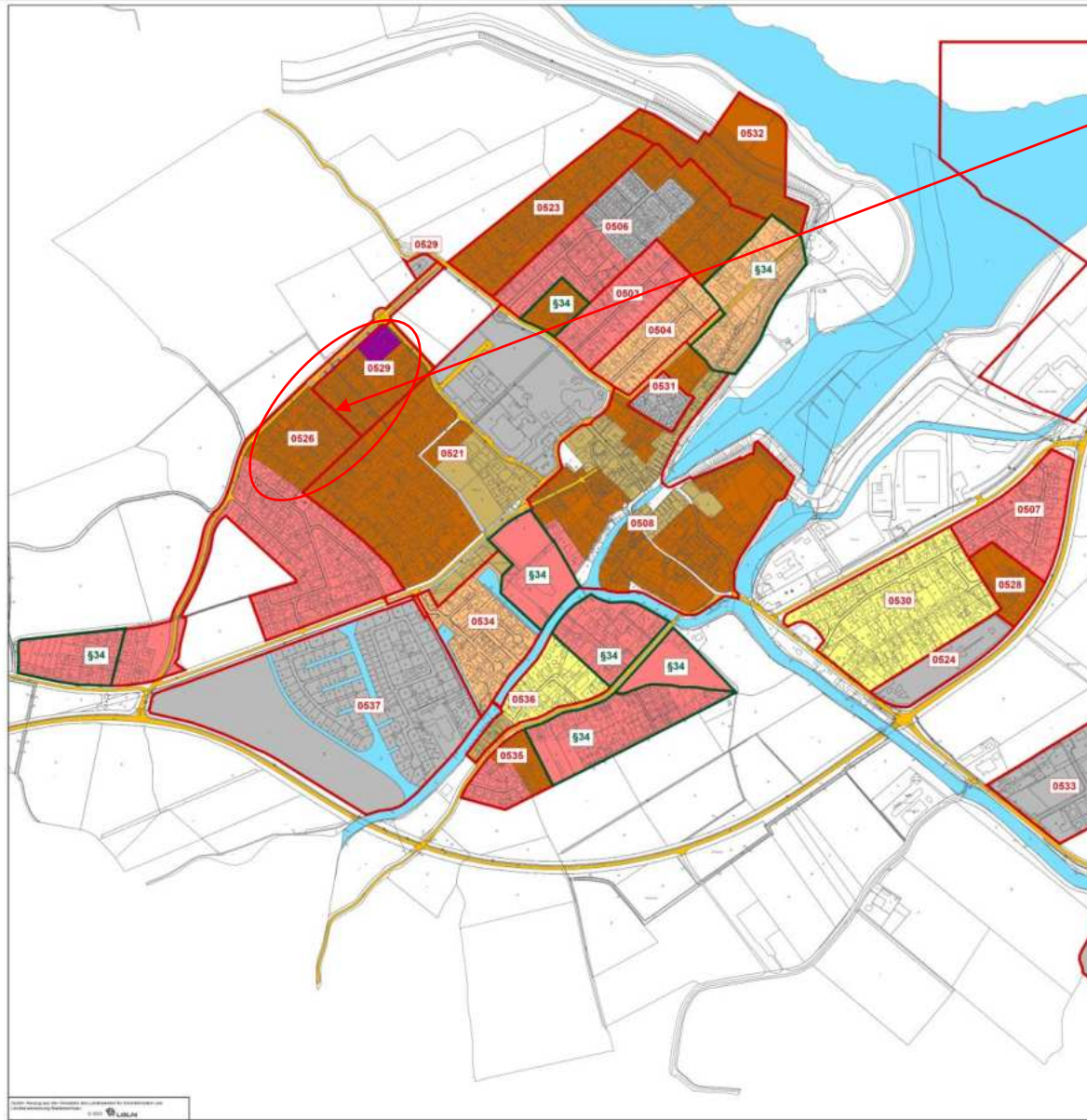
Vorgehensweise

- Analyse der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne
- Erhebung einer Bestandsanalyse zum Anteil Ferienwohnen (Webrecherche und Befahrung)
- Abgleich der Bestandsanalyse
 - mit statistischen Daten der Gemeinde
 - mit dem Expertenwissen der örtlichen Ratsherren
- Gemeinsame Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive
- Bürgerinformationsveranstaltungen

Zielkonzept vor der Bürgerbeteiligung



Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



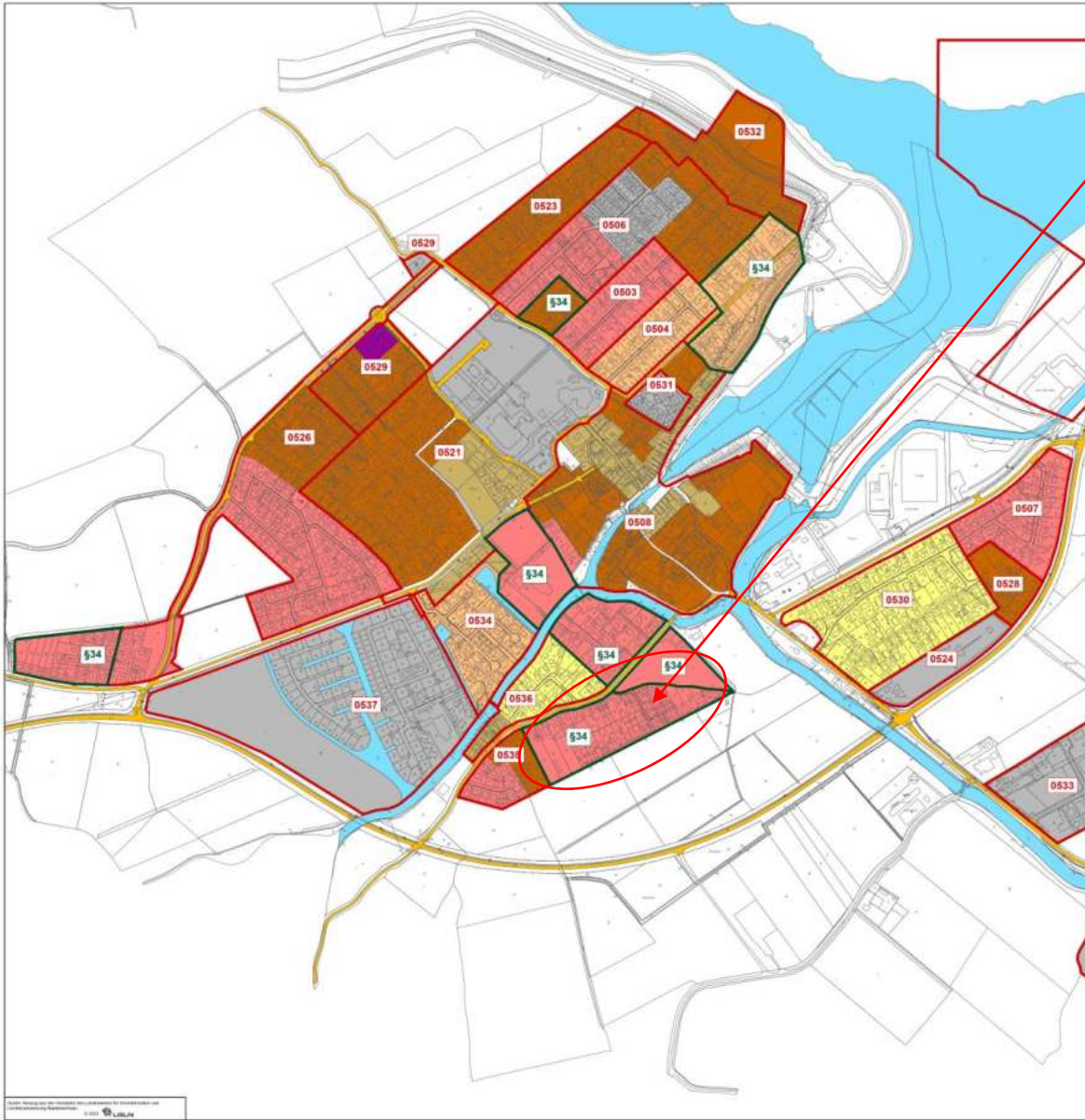
**B0526 + 0529
(Aalring, Ankerstraße)**

Seit jeher Mischung
Ferienwohnen und Wohnen
Ferienwohnen sollte zulässig
bleiben

→ In Einklang mit Konzept
(SO2)

Keine Änderung notwendig

Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



Boomstroat

Osten: deutlich mehr FW (63%)

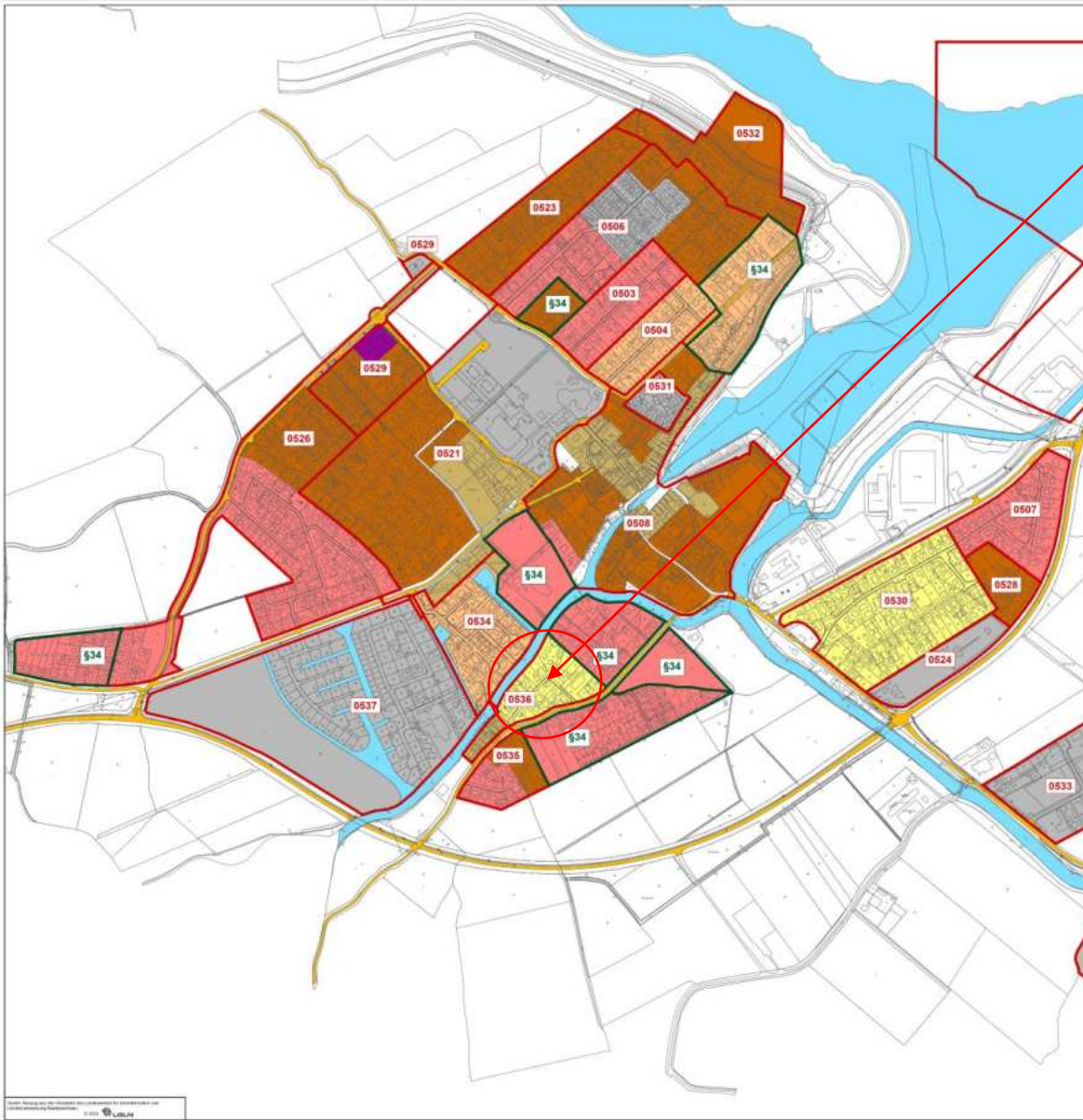
Osten sollte als SO₂ Festgesetzt werden

→ Wird auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft



Hinweis wird ergänzt

Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



B0536 Achterum

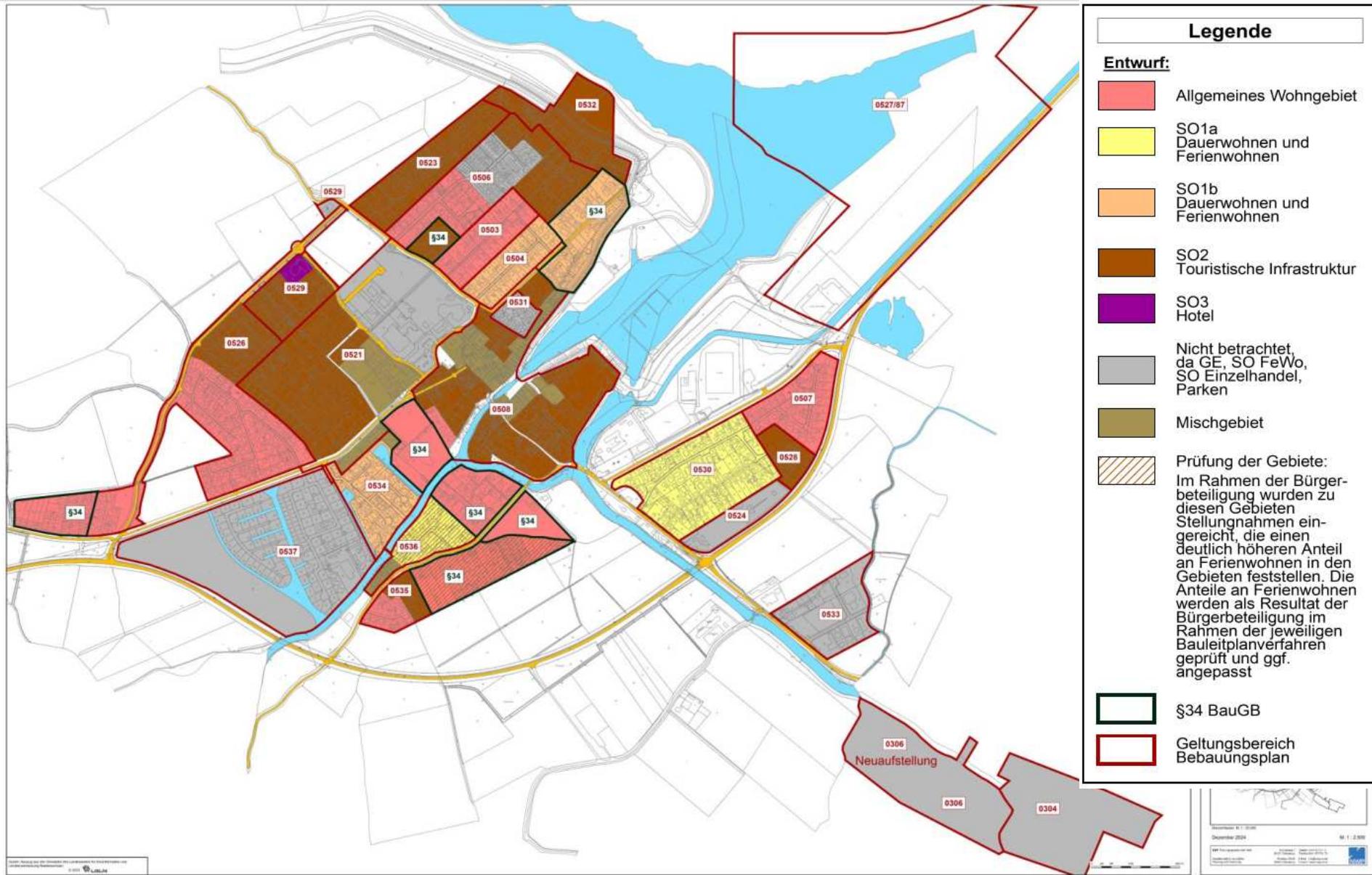
Deutlich mehr FW (78%), sollte als SO2 Festgesetzt werden

→ Wird auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft



Hinweis wird ergänzt

Endgültige Zielkonzept




Legende

Entwurf:

 Allgemeines Wohngebiet

 SO1a
Dauerwohnen und
Ferienwohnen


 SO1b
Dauerwohnen und
Ferienwohnen


 SO2
Touristische Infrastruktur

 SO3
Hotel

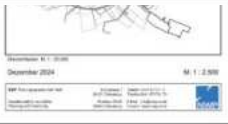
 Nicht betrachtet,
da GE, SO FeWo,
SO Einzelhandel,
Parken

 Mischgebiet

 Prüfung der Gebiete:
Im Rahmen der Bürger-
beteiligung wurden zu
diesen Gebieten
Stellungnahmen ein-
gereicht, die einen
deutlich höheren Anteil
an Ferienwohnen in den
Gebieten feststellen. Die
Anteile an Ferienwohnen
werden als Resultat der
Bürgerbeteiligung im
Rahmen der jeweiligen
Bauleitplanverfahren
geprüft und ggf.
angepasst

 §34 BauGB

 Geltungsbereich
Bebauungsplan



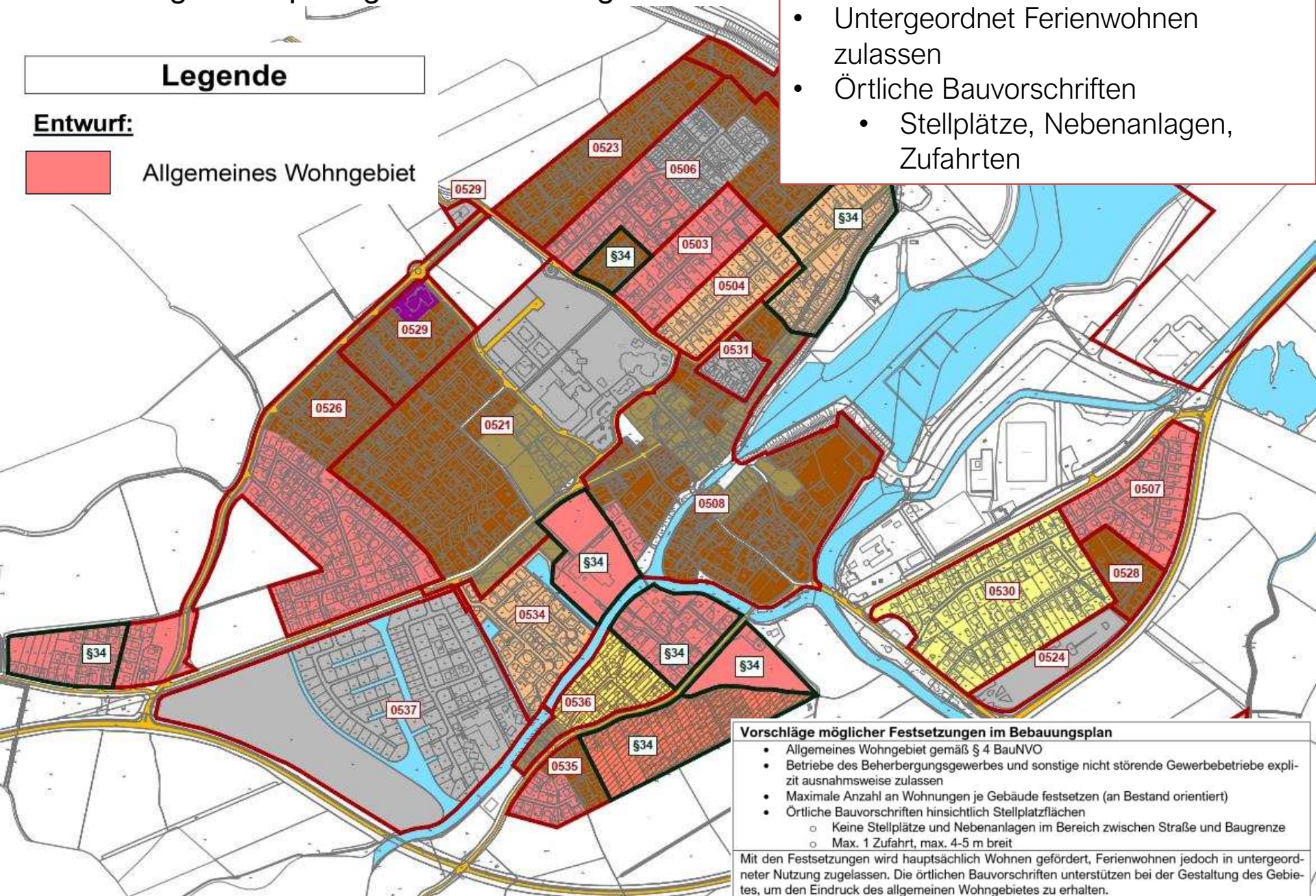
Zielsiedlungskonzept Allgemeines Wohngebiet

Legende

Entwurf:

Allgemeines Wohngebiet

- Wohnen bestmöglich erhalten
- Untergeordnet Ferienwohnen zulassen
- Örtliche Bauvorschriften
 - Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten



Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe explizit ausnahmsweise zulassen
- Maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude festsetzen (an Bestand orientiert)
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
 - Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
 - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

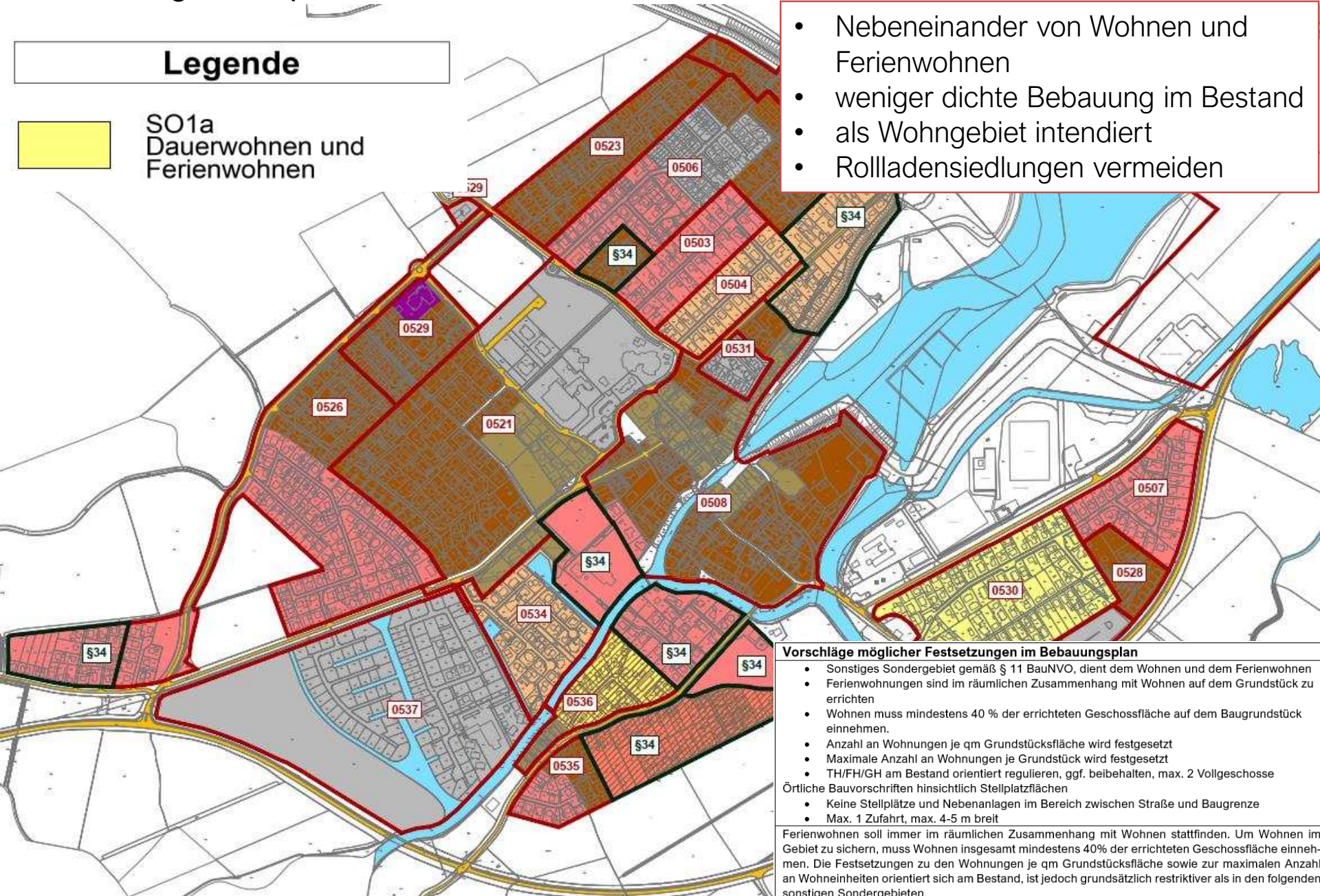
Mit den Festsetzungen wird hauptsächlich Wohnen gefördert, Ferienwohnen jedoch in untergeordneter Nutzung zugelassen. Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen bei der Gestaltung des Gebietes, um den Eindruck des allgemeinen Wohngebietes zu erhalten.

Zielsiedlungskonzept SO1a Wohnen und Ferienwohnen

Legende

SO1a
Dauerwohnen und
Ferienwohnen

- Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen
- weniger dichte Bebauung im Bestand
- als Wohngebiet intendiert
- Rolladensiedlungen vermeiden



Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen
 - Ferienwohnungen sind im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen auf dem Grundstück zu errichten
 - Wohnen muss mindestens 40 % der errichteten Geschossfläche auf dem Baugrundstück einnehmen.
 - Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche wird festgesetzt
 - Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
 - TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten, max. 2 Vollgeschosse
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
 - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

Ferienwohnen soll immer im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen stattfinden. Um Wohnen im Gebiet zu sichern, muss Wohnen insgesamt mindestens 40% der errichteten Geschossfläche einnehmen. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich restriktiver als in den folgenden sonstigen Sondergebieten.

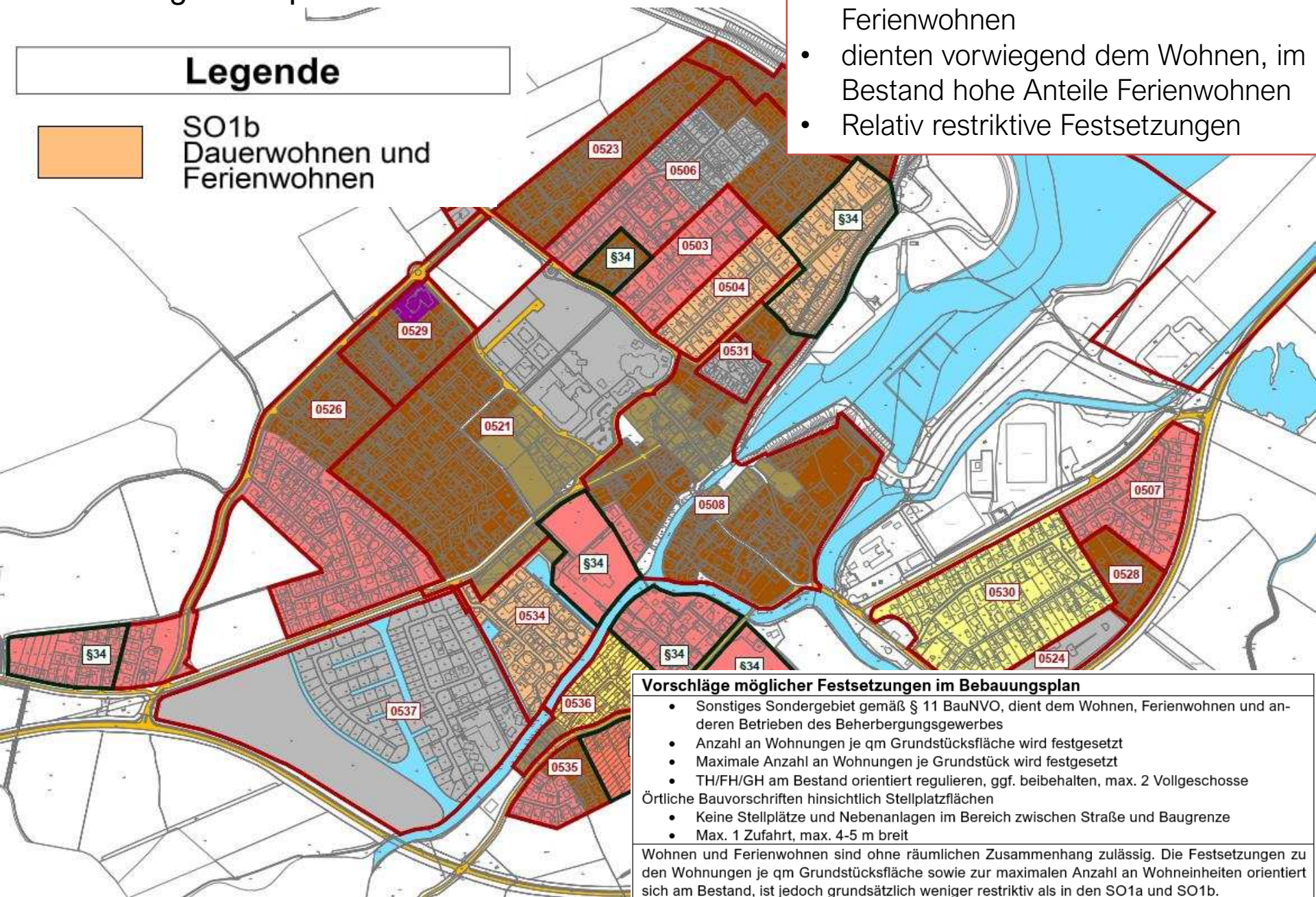
Zielsiedlungskonzept 1b Wohnen und Ferienwohnen

Legende



SO1b
Dauerwohnen und
Ferienwohnen

- Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen
- dienen vorwiegend dem Wohnen, im Bestand hohe Anteile Ferienwohnen
- Relativ restriktive Festsetzungen



Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche wird festgesetzt
- Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
- TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten, max. 2 Vollgeschosse

Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen

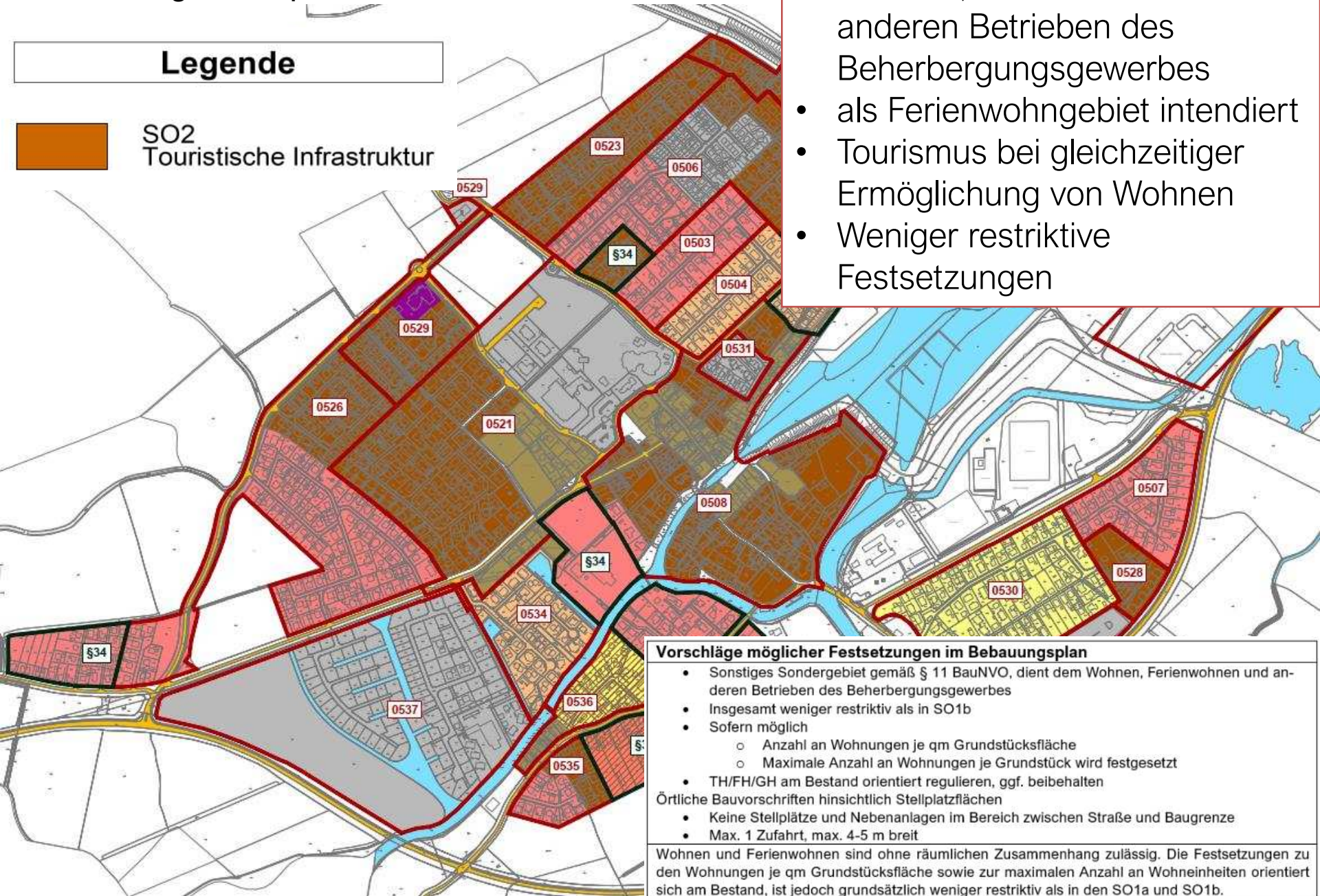
- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
- Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

Wohnen und Ferienwohnen sind ohne räumlichen Zusammenhang zulässig. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich weniger restriktiv als in den SO1a und SO1b.

Zielsiedlungskonzept SO2 Touristische Infrastruktur

Legende

SO2
Touristische Infrastruktur



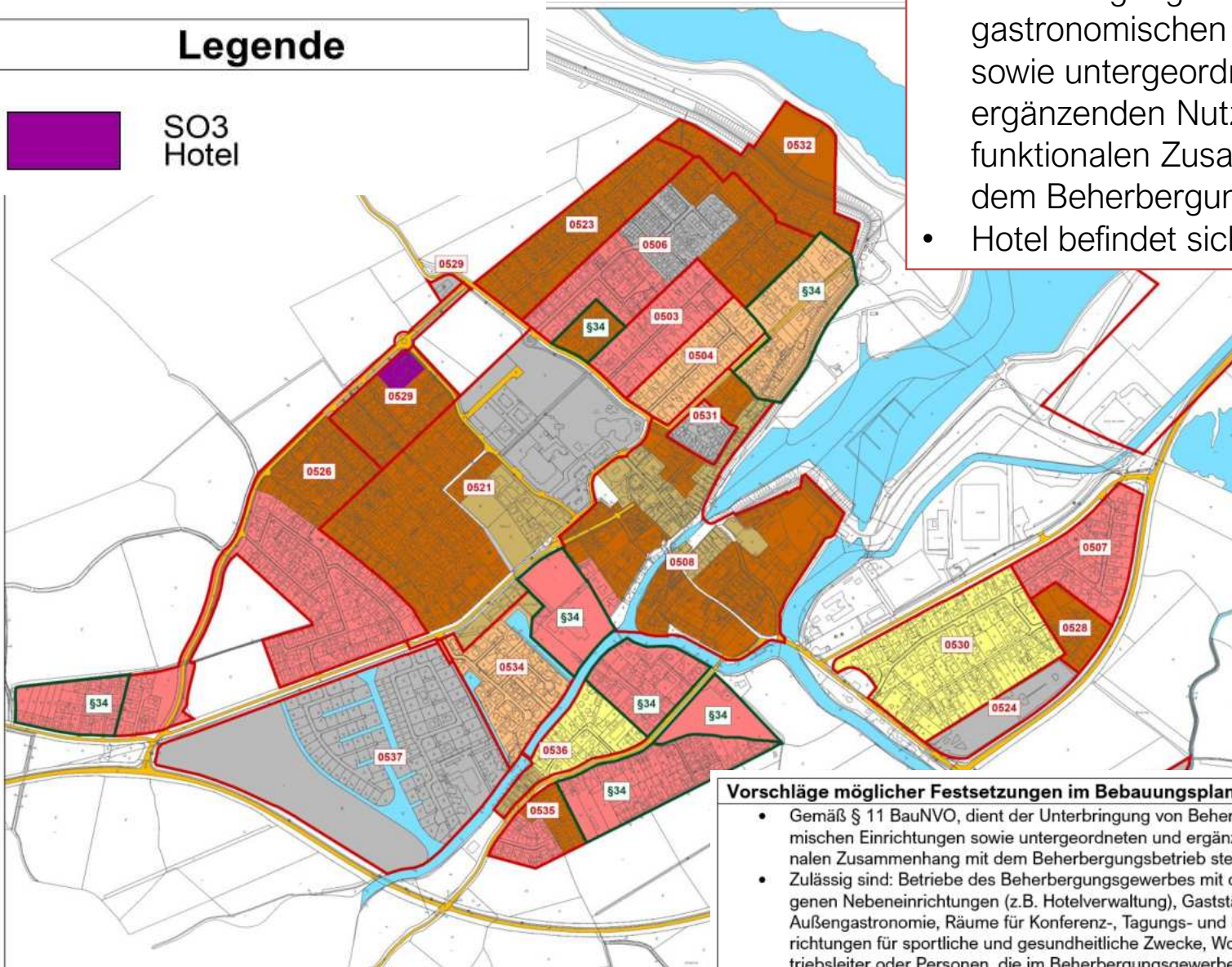
- Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- als Ferienwohngebiet intendiert
- Tourismus bei gleichzeitiger Ermöglichung von Wohnen
- Weniger restriktive Festsetzungen

Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
 - Insgesamt weniger restriktiv als in SO1b
 - Sofern möglich
 - Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche
 - Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
 - TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
 - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit
- Wohnen und Ferienwohnen sind ohne räumlichen Zusammenhang zulässig. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich weniger restriktiv als in den SO1a und SO1b.

Zielsiedlungskonzept SO3 Hotel

Legende



- dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- Hotel befindet sich im Bestand

Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

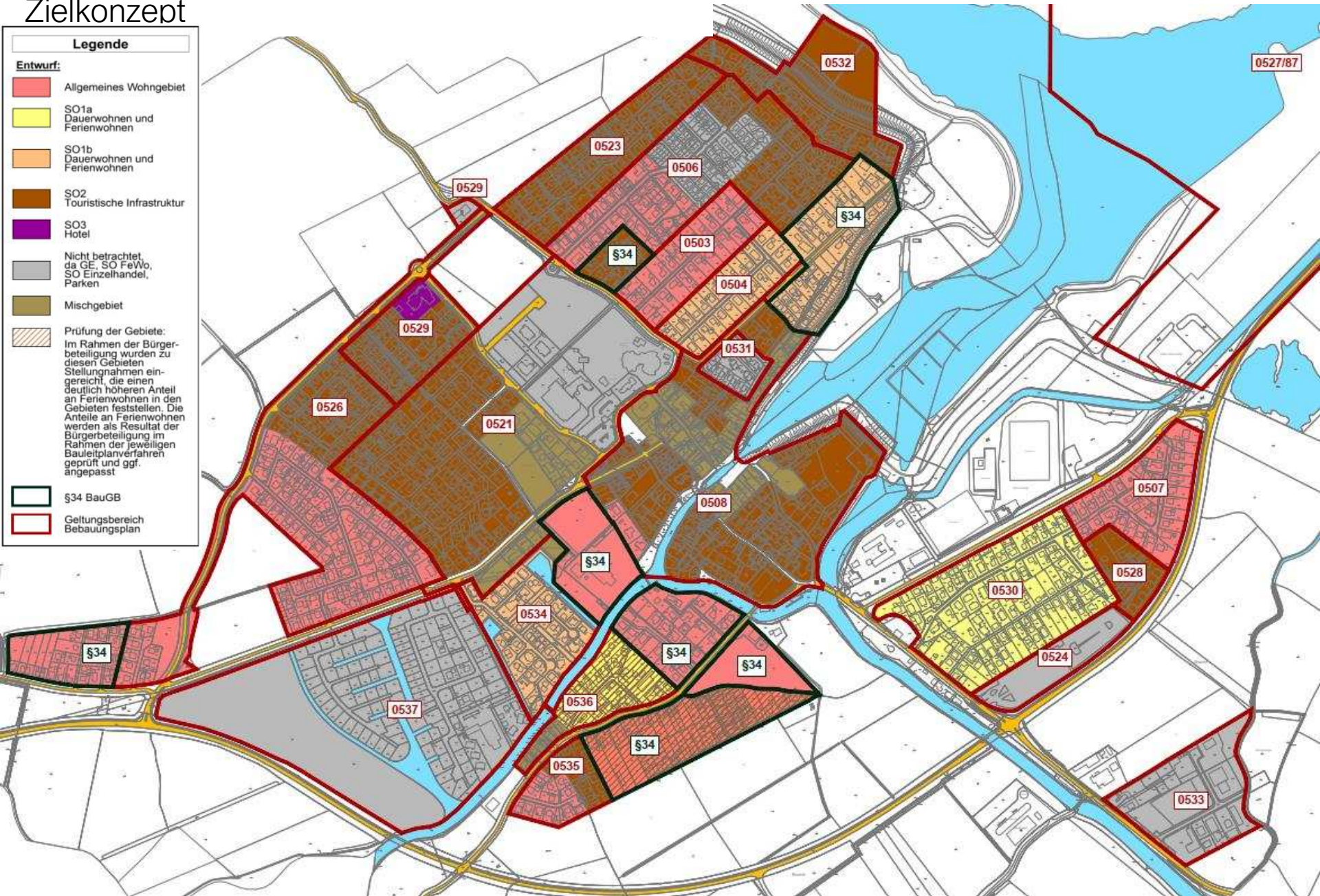
- Gemäß § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung), Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie, Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- TH/FH/GH am Bestand orientiert festsetzen

Zielkonzept

Legende

Entwurf:

- Allgemeines Wohngebiet
- SO1a Dauerwohnen und Ferienwohnen
- SO1b Dauerwohnen und Ferienwohnen
- SO2 Touristische Infrastruktur
- SO3 Hotel
- Nicht betrachtet, da GE, SO FeWo, SO Einzelhandel, Parken
- Mischgebiet
- Prüfung der Gebiete: Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden zu diesen Gebieten Stellungnahmen eingereicht, die einen deutlich höheren Anteil an Ferienwohnen in den Gebieten feststellen. Die Anteile an Ferienwohnen werden als Resultat der Bürgerbeteiligung im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren geprüft und ggf. angepasst
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit