



Amt / Abt.: 60/6011
Az.:
Datum: 19.01.2018
Drucksache: 1-009/2018
TOP: 10

Vorlage für:
Stadtrat

am:
31.01.2018

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
10. Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“, 11. Änderung „Art der baulichen Nutzung“	
Beschluss-Vorschlag:	
Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungs-plans Nr. 86 "Altstadt", 11. Änderung "Art der baulichen Nutzung" gemäß dem beigefügten Lageplan Geltungsbereich.	

Finanzielle Auswirkungen:	einmalig	laufend
Mittel stehen zur Verfügung	-----	-----
	----- Haushaltsstelle	

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Dem S t a d t r a t in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.2018 vorgelegt

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt", 11. Änderung "Art der baulichen Nutzung"-
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB**

Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich zum BP Nr. 86 "Altstadt", 11. Änderung "Art der baulichen Nutzung" vom 11.01.2018

S A C H V E R H A L T

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Stadtbauamt gingen im Jahr 2017 gehäuft Bauanträge und Anfragen zur Genehmigung von Ferienwohnungen auf der Insel Lindau ein. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass bestehende Wohnungen mehr und mehr in Ferienwohnungen umgewandelt werden, ohne dass es zu baulichen Veränderungen kommt (Nutzungsänderung).

Eine Bestandserhebung ergab Anfang Januar 2018 folgendes Bild. Vor Ort lassen sich 33 Gebäude mit Ferienwohnungen über Werbung und Beschriftung von außen im öffentlichen Raum erkennen. Auf der stadteigenen Internetseite www.lindau.de sind zusätzlich ca. 14 Gebäude gelistet. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von privaten Anbietern auf diversen Internetseiten, auf denen etwa 14 in privaten Gebäuden Ferienwohnungen anbieten. Insgesamt gibt es auf der Insel daher mindestens 61 Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen offeriert werden.

2. Welche stadtplanerischen Gefahren bestehen durch die Ferienwohnungen?

Ferienwohnungen gehören selbstverständlich zur klassischen Angebotspalette einer Ferienregion wie unserer und sind eine wichtige Erwerbsgrundlage für viele Lindauer.

Im vorliegenden Fall besteht jedoch eine konkrete Gefahr in der enormen Anzahl und der räumlichen Häufung der Ferienwohnungen auf der Insel Lindau.

Durch Ferienwohnungen wird das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen kleiner. Ein kleineres Angebot erhöht die Preise und führt dazu, dass Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen keinen angemessenen Wohnraum mehr finden können.

Nimmt die Anzahl dauerhaft bewohnter Wohnungen ab, wird gleichzeitig die soziale Infrastruktur weniger ausgelastet. Weniger Einwohner können z.B. zu weniger Nachfrage für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen führen. Damit würde den Trägern dieser Einrichtungen langfristig das Vorhalten, die Planbarkeit und die personelle Ausstattung dieser Einrichtungen erheblich erschwert.

Nach dem Verlust des Lebensmittelgeschäftes Geuppert ist es vor zwei Jahren glücklicherweise gelungen, mit Rewe in der Zeppelinstraße einen neuen Vollsortimenter zu etablieren. Würde die Zahl der Einwohner auf der Insel sinken, könnte die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln für die Insulaner erneut in Frage gestellt sein.

Außerdem droht durch die Verdrängung von dauerhaften Einwohnern der Niedergang des Ehrenamtes und Vereinslebens, da Ferienwohnungen nicht zum Erhalt eines vitalen städtischen Lebens beitragen.

Ferienwohnungen in enger Nachbarschaft zu den noch verbliebenen Mietwohnungen bergen ferner die Gefahr von Verlärmung, da die Lebensrhythmen in Arbeitszeit und Ferienzeit unterschiedlich sind. Schließlich besteht die Gefahr von zeitlicher Verödung ganzer Straßenräume, da die Ferienwohnungen in der Winterzeit häufig nicht belegt sind.

Als Stadtzentrum braucht die Insel ein dauerhaftes und stabiles Angebot an Wohnungen aller Größen und Preislagen für eine gute Mischung mit den öffentlichen Einrichtungen und anderen gewerblichen Nutzungen. Weitere Umwidmungen von Wohnungen oder der Neubau von Ferienwohnungen sollen aus Sicht des Stadtbauamtes zugunsten dringend benötigten Wohnraums künftig nicht mehr zulässig sein. Bestehende und genehmigte Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz.

3. Bestehendes Planungsrecht

Ferienwohnungen sind gewerbliche Nutzungen, die seit 21.11.2017 in § 13a der Baunutzungsverordnung als nicht störender Gewerbebetreiber definiert sind.

1985 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan "Altstadt" aufzustellen. Große Teile der Insel wurden in diesem einfachen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Bestehende öffentliche Einrichtungen wurden gleichzeitig als Gemeinbedarfsflächen festgehalten.

Bereits 1985 wurde außerdem festgesetzt, dass *"ab dem II. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind, nicht jedoch gewerblich genutzter Wohnraum, z.B. Ferienwohnungen."* 2001 wurde diese Festsetzung nach Antrag der CSU-Fraktion mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt" gestrichen. Für Neuanträge heißt dies nun, dass Ferienwohnungen planungsrechtlich zulässig sind, solange das Mischungsverhältnis Gewerbe – Wohnen gewahrt ist.

Ist durch eine genehmigte Ferienwohnung bereits der rechtlich mögliche Anteil an Gewerbe ausgeschöpft, verbleibt unter Umständen kein Freiraum mehr für die Genehmigung anderer gewerblicher Nutzungen z.B. handwerkliche Nutzungen.

Dies ist nicht im Sinne der verträglichen städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums und zieht unerwünschte räumliche Folgen, wie oben beschrieben, nach sich.

4. Empfehlungen des ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept hat 2016 empfohlen, die "Thematik der Ferienwohnungen in der Stadt ausführlich zu diskutieren" und gab Hinweise zum Ausschluss in Teilbereichen, zum Erheben finanzieller Abgaben und zur Kartierung aller Angebote. Hintergrund war der stadtweit festgestellte Mangel an Wohnungen, der in Ziele zum verstärkten Neubau und zum Schutz der vorhandenen Wohnungen mündete.

5. Planungsziele

- Stärken des Wohnens auf der Insel
- Vorhalten von Wohnungen für weite Kreise der Bevölkerung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne von § 1 (6) Nr. 2 BauGB
- Differenzierung der Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel, Wohnen auch planungsrechtlich besser zu verankern und vor Beeinträchtigungen zu schützen
- Ausschluss von Nutzungen, die ursprünglichen Wohnraum langfristig gewerblich binden, vor allem Ferienwohnungen
- Aktualisierung und Korrekturen an den Festsetzungen für Gemeinbedarf hinsichtlich Lage und Zweckbestimmung
- Erweitern des Geltungsbereiches auf das Areal der früheren Post und nördlich der Zwanzigerstraße

6. Angaben zum Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Lindau, Gemarkung Lindau.

Das Plangebiet umfasst im Nordosten den Bereich südwestlich von Auf der Mauer, im weiteren Verlauf Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze Lindau bzw. bis zum See. Im Süden im Bereich des ehemaligen Werfthafens und der Römerschanze bis zum Ufer des Sees, am Brettermarkt an der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 182 (Gebäude Brettermarkt 2) weiter entlang der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 181/4, Nr. 181. Im Westen entlang der Westgrenze des Gebäude Bahnhofplatz 2 anschließend entlang der Westgrenze des Bahnhofplatzes, entlang der Süd- und Westgrenze des Gebäude Maximilianstraße 52, entlang der Westgrenze der Gebäude Dammsteggasse 1, an der Westgrenze des Flurstücks Nr. 609, auf der Westgrenze des Gebäudes Zeppelinstraße 6, auf der West- und Nordgrenze des Flurstücks Nr. 614. Im Norden entlang einer geraden Verbindungslinie bis zur Südwestecke des Gebäudes Sina-Kinkelin-Platz 1, auf der Nordgrenze dieses Gebäudes, entlang der Südgrenze der Grünanlagen am Kleinen See, Flurstück Nr. 610 bis zur Ostkante der Flurstücke Nr. 629/2 und Nr. 629/4, weiter die Zwanziger Straße querend, entlang der Südgrenze des Straßenflurstücks Nr. 616 Zwanzigerstraße und schließlich entlang der Nordostgrenze des Straßenflurstücks Nr. 159 Bei der Heidenmauer. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der Lageplan Geltungsbereich vom 11.01.2018. Das Plangebiet ist ca. 24 ha groß.

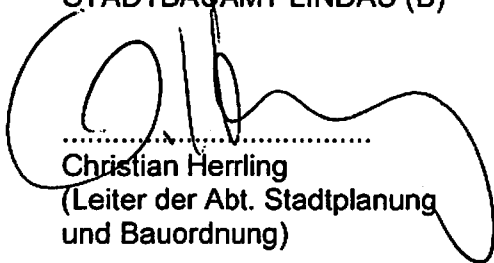
7. Art der Verfahrensbearbeitung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt" kann im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Altstadt", 11. Änderung "Art der baulichen Nutzung" gemäß dem beigefügten Lageplan Geltungsbereich.

STADTBAUAMT LINDAU (B)



.....
Christian Herrling
(Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung)



.....
Kay Koschka
(Leiter Sachgebiet Stadtplanung und Umwelt)