

**Beschluss**

DS/0948/V

---

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 14.07.2020  
zur BA-Vorlage-Nr.: V/ 656/ 20

**Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme – bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache-Nr. DS/0795/V, Beschluss vom 12.12.2018**

**DS/0948/V - Keine weiteren Hotels und Ferienwohnungen in Friedrichshain genehmigen**

Das Bezirksamt beschließt

1. Das Bezirksamt wurde beauftragt darzustellen, ob und wie der Bau weiterer Hotels und Ferienwohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg planungsrechtlich verhindert werden kann.

Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen zu der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben und hierbei insbesondere Betrieben des Beherbergungsgewerbes dargestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Bewertung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Beeinflussung der Errichtung weiterer Hotels und Ferienwohnungen.

Vorhaben des Beherbergungsgewerbes und deren Zulässigkeit nach Baugebieten

Das Planungsrecht unterscheidet Vorhaben des Beherbergungsgewerbes nach Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und Gewerbe aller Art. Der Begriff des Beherbergungsbetriebes erfasst Betriebsformen wie beispielsweise Hotels, Pensionen und bestimmte Formen von Jugendherbergen. Ferienwohnungen werden gemäß § 13 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben in verschiedenen Baugebieten der BauNVO gezählt. In Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe im Begriff der Gewerbebetriebe aller Art enthalten. Die Zuordnung eines Vorhabens zu einer der Nutzungskategorien erfolgt anhand seiner konkreten Ausformung.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der entsprechenden Betriebe in einem Baugebiet erfolgt anhand der Bestimmungen der BauNVO bzw. der BO 58 im Geltungsbereich des Baunutzungsplans. Je nach Baugebiet können Vorhaben unzulässig, allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg relevanten Baugebieten (allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten) in der Regel allgemein oder ausnahmsweise zulässig. So sind Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten in der Regel ausnahmsweise zulässig, während sie in Misch- oder Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Zulässigkeit von Vorhaben des Beherbergungsgewerbes im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich ergibt sich die Zulässigkeit der Vorhaben gem. § 34 BauGB aus der Eigenart der Umgebung. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem Baugebiet zulässig wäre. Ob ein Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden kann, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Ge-

nehmigungsbehörde. Bei der Prüfung des Rahmen für die Ausübung des Ermessens werden die „Kriterien für die Genehmigung von Beherbergungsbetrieben gemäß § 34 BauGB im Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain“ mit herangezogen. Diese wurden in der Sitzung vom 14.09.2010 durch das Bezirksamt beschlossenen. Demnach kann ein Vorhaben des Beherbergungsgewerbes nicht ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es ein erhöhtes Störpotential gegenüber der Umgebung aufweist. Das ist in der Regel z.B. im Allgemeinen Wohngebiet der Fall, wenn der Betrieb nur durch einen ruhigen Innenhof erschlossen ist. Andernfalls ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig und es besteht ein Genehmigungsanspruch.

#### Zulässigkeit von Vorhaben des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich die Zulässigkeit der Vorhaben aus den getroffenen Festsetzungen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Ein Vorhaben ist nicht ausnahmefähig, wenn es gegen planungsrechtliche Vorschriften verstößt, insbesondere wenn es nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig ist. Andernfalls ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig und es besteht ein Genehmigungsanspruch.

Die Aufstellung von Bauleitplänen folgt dem Grundsatz der Erforderlichkeit. Eine Planung, die nur dem Ausschluss einzelner Vorhaben bzw. Nutzungen dient, stellt eine unzulässige Verhinderungs- oder Negativplanung dar. Ein Ausschluss von Nutzungen des Beherbergungsgewerbes über Bebauungspläne könnte somit nur erfolgen, wenn damit ein (positives) Planungsziel verbunden ist. So soll bspw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-56b zur Sicherung eines Standortes für produzierendes und lärmintensives Gewerbe der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben geprüft werden, da der Standort der Sicherung und Weiterentwicklung des störendes Gewerbes dienen soll. Dies soll erfolgen, um mögliche Einschränkungen der beabsichtigten Nutzungen durch die unmittelbare Nähe zu einem Beherbergungsbetrieb auszuschließen.

#### Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß § 15 BauNVO

Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind Vorhaben „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, [...], oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“ Ob eine Belästigung oder Störung vorliegt ist anhand der Ausformung des konkreten Vorhabens im Bezug zum Baugebiet zu ermitteln. Wann eine unzulässige Häufung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes eintritt, ist anhand der bestehenden Nutzungen im direkten Umfeld des Vorhabens zu ermitteln. Eine Steuerung der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nicht im Sinne dieser Regelung.

#### Erhaltungssatzung und Zweckentfremdungsverbot

Eine Prüfung, ob und inwieweit eine Steuerung der Genehmigung von Vorhaben des Beherbergungsgewerbes über eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB erfolgen kann, wurde nicht geprüft. Dies trifft auch für die Verordnung bzw. das Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum zu.

#### Zusammenfassung

Das Planungsrecht lässt eine Verhinderung der Errichtung von Hotels und Ferienwohnungen in einem sehr begrenzten Umfang zu. Im Rahmen der dargestellten rechtlichen und vorhabenbezogenen Voraussetzungen besteht ein Genehmigungsanspruch für entsprechende Betriebe. Im Einzelfall lassen sich entsprechende Vorhaben planungsrechtlich versagen, falls diese negative Auswirkungen auf ihr direktes Umfeld befürchten lassen. Eine Verhinderung der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im

Rahmen der Bauleitplanung kann nur anhand darüber hinaus gehender (positiver) Planungsziele und für räumlich begrenzte Bereiche erfolgen.

Wir bitten, den Beschluss DS/0948/V damit als erledigt zu betrachten.

2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Herrmann', with a long horizontal line extending to the right.

Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Schmidt', with a large, stylized loop at the top.

Schmidt  
Bezirksstadtrat