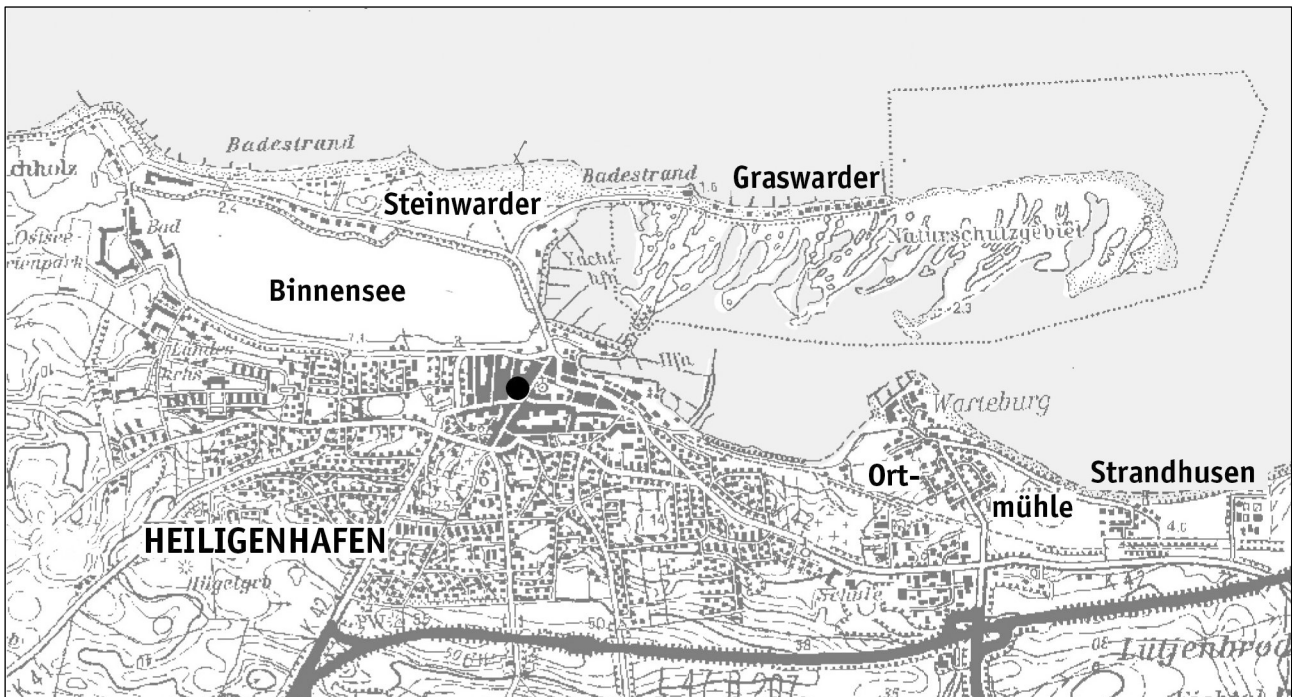




Stadt Heiligenhafen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 71 „nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“ Begründung



Verfahrensstand



- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TOB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 71
„nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen
Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“
Begründung

Auftraggeber
Stadt Heiligenhafen
Markt 4-5
23774 Heiligenhafen

12.12.2019
Satzungsbeschluss

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Petra Schimansky
Dipl.-Ing. Karl Wefers



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen.....	1
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Ausgangssituation	4
1.5	Bestehendes Planungsrecht	7
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	9
1.6.1	Landesentwicklungsplan	9
1.6.2	Regionalplan	9
1.6.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
2.	Planinhalt und Abwägung.....	11
2.1	Planungsziele	11
2.2	Planinhalte und Festsetzungen	11
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2.2	Fortgeltung	14
3.	Verfahren	15
3.1	Förmliches Verfahren	15
4.	Durchführung des Bebauungsplans	16
5.	Flächenbilanz.....	16
6.	Beschluss über die Begründung	16
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	17
8.	Anlage	18
	Anlage 1	
	Analyse Statistische Daten, Nutzungsanalyse nach Untergebieten ...	19



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“ der Stadt Heiligenhafen

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 71 „nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Rahmen der letzten umfassenden BauGB/BauNVO Novelle hat der Gesetzgeber eine umfassende Neuregelung zum Umgang mit dem Ferienwohnen getroffen. In der BauNVO wird nach § 13 der § 13a Ferienwohnungen eingefügt, der diese Nutzung definiert und ihre ausnahmsweise oder allgemeine Zulässigkeit in den verschiedenen Baugebietstypen (§§ 2 bis 7 BauNVO) regelt. Ferienwohnungen gehören danach zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, zu den „sonstigen Gewerbebetrieben“ oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ bzw. den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“. § 13a ist vom Gesetzgeber als rechtliche Klarstellung aufgenommen worden und wird ohne Übergangsvorschriften wirksam. Das Gesetz ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Das bedeutet Ferienwohnungen werden neben dem Dauerwohnen grundsätzlich zulässig und diese Einordnung tritt rückwirkend ein.

Mit dieser rechtlichen Klarstellung sind eingehende Bauanträge für die Nutzungsumwandlung von bestehenden Wohnungen zu Ferienwohnungen oder für die neue Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebieten, unabhängig ob es sich um einen Antrag nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ oder nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ handelt, grundsätzlich genehmigungsfähig und positiv zu behandeln.

Für die Innenstadt von Heiligenhafen werfen die mit der Gesetzesänderung ermöglichte potenzielle Umnutzung vorhandenen Wohnraums zu Ferienwohnungen sowie die Neuanlage von Ferienwohnungen/ Gebäuden mit Ferienwohnungen eine Problemlage für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Quartier auf. Es drohen städtebauliche Spannungen durch den nicht erwünschten Entzug von Wohnraum und eine Verdrängung der Wohnnutzung für die örtliche Bevölkerung, den Verlust bezahlbaren Wohnraums für Einwohner, den Verlust von Hauptwohnsitzen der Erwerbstätigen, steigende Boden- und Mietpreise, fehlende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur (z.B. Schulen), Leerstand von Ferienwohnungen außerhalb der Saison, mögliche negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel einschließlich Umstrukturierung des Einzelhandels weg vom täglichen Bedarf und durch Zunahme von Verkehr durch Einpendler.

Die Stadtvertretung Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“ mit dem Planungsziel

- Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch Festsetzungen zu Art und ggf. Maß der baulichen Nutzung;
- weitgehender Ausschluss bzw. Feinststeuerung der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

beschlossen.

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet vor, der als bestimmter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher die Feinsteuerung der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bezweckt.

Die Änderung berührt möglicherweise durch Änderungen beim Gebietstyp die Grundzüge der Planung. Die Änderung erfolgt daher im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, für das die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der zulässigen Grundfläche. Die Änderungen haben keine Umweltauswirkungen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.71 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Bauflächen des Mischgebietes, des Sonstigen Sondergebietes und des Kerngebietes des bestehenden Bebauungsplans Nr. 71 der Stadt Heiligenhafen.

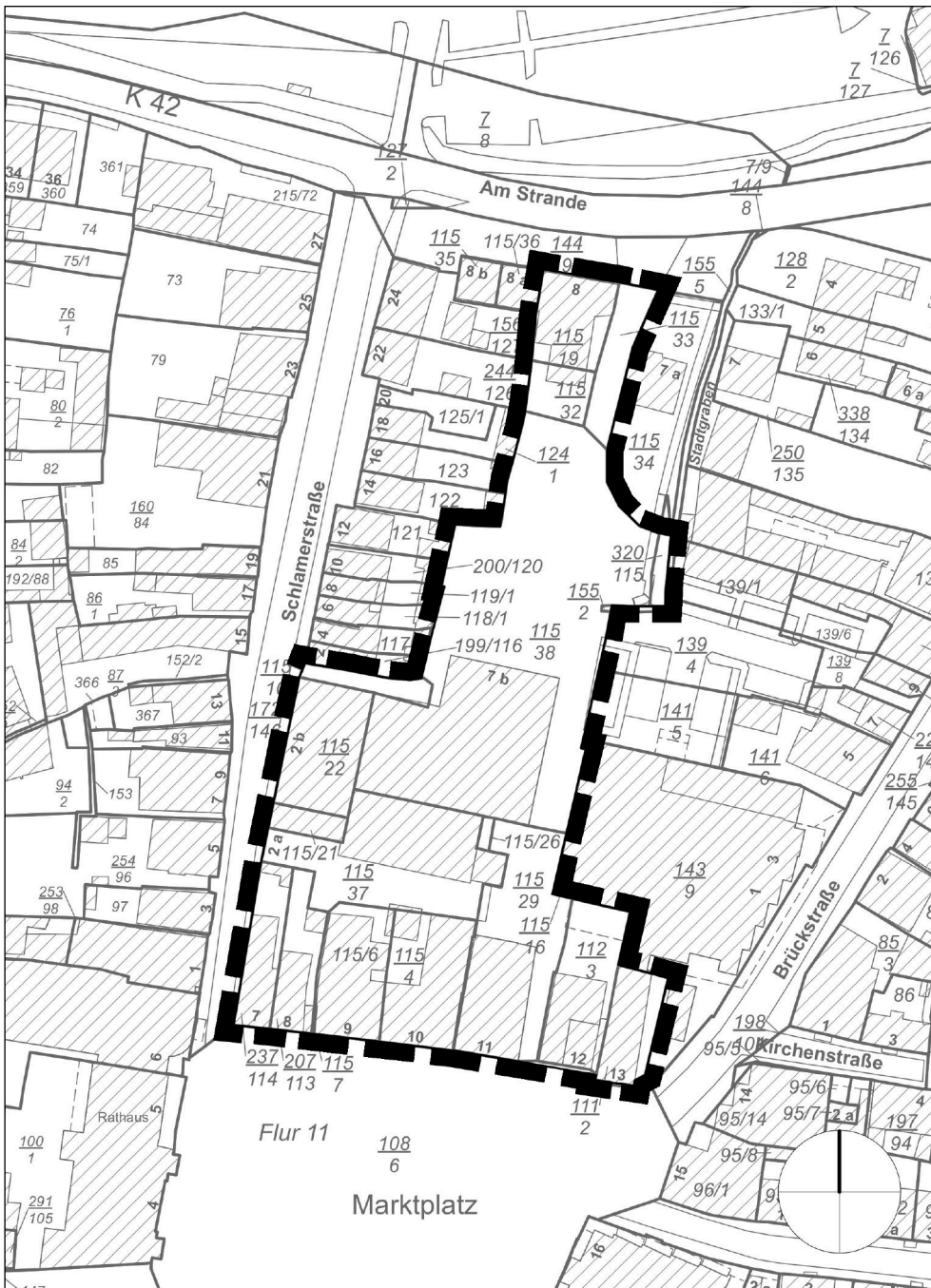
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.930 m² (0,59 ha) und ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71



1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen anhand von statistischen Daten, einer Ortsbegehung sowie die



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am
Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

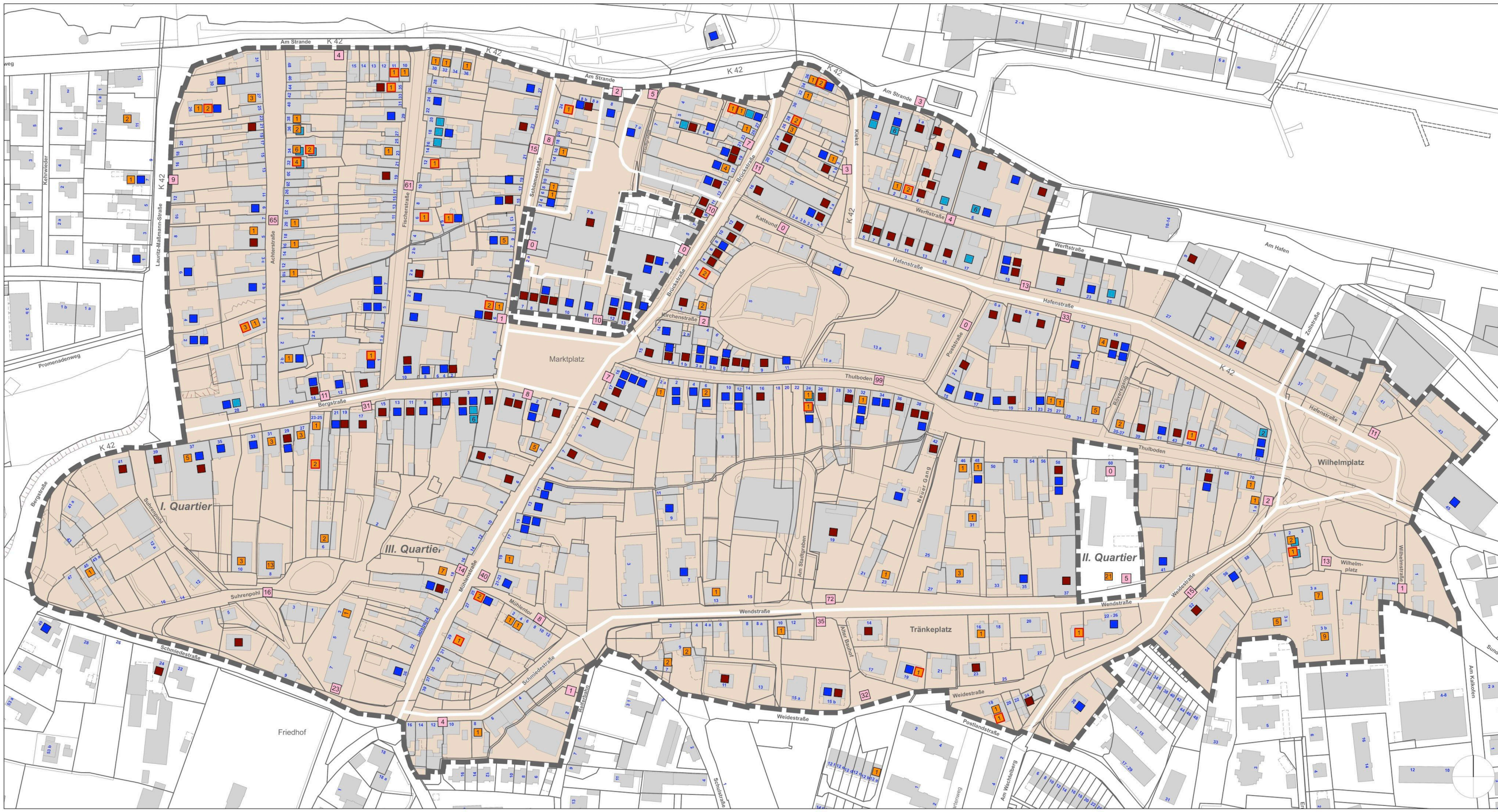
12.12.2019

Ferienwohnungsnutzung zusätzlich durch Auswertung für Heiligenhafen typischer Internetportale für Vermietungsangebote¹ analysiert.

An dieser Stelle wird, obwohl der Bebauungsplan Nr. 71 nur eine kleine Teilfläche des Innenstadtbereichs umfasst, die Gesamtbetrachtung wiedergegeben, weil dies einer gesamtinnerstädtischen Einordnung der Analyse dient und der Bebauungsplan im innerstädtischen Gesamtzusammenhang zu betrachten ist.

Aus dieser Bestandsaufnahme der Nutzungen ergibt sich eine charakteristische Mischung von Wohnen mit Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungsgewerbe, Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Bed & Breakfast. Ferienwohnungen sind im gesamten Innenstadtbereich vorhanden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die festgestellte Verteilung der Nutzungen, einschließlich der Wohnnutzung anhand der gemeldeten Haushalte. Sie kennzeichnet auch bisher nicht genehmigte Ferienwohnungsangebote.

¹ <https://www.heiligenhafen-touristik.de/index.php/ferienwohnungen.html#!m/1/search/list>
https://www.freie-terme.de/stadtgebiet.html#Belegung_2_-_4_Personen

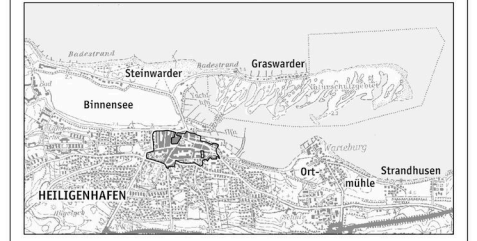


- Nutzung Ferienwohnung
- Anzahl der angemeldeten, genehmigten Ferienwohnungen
- im Rahmen der Nutzungskartierung zusätzlich festgestellte Ferienwohnungen
- Ferienwohnung als gewerbliche Nutzung
- Nutzung Hotel, Pension, Appartementvermietung
- Nutzung Dienstleistung, Gastronomie
- Nutzung Handel und Gewerbe
- Nutzung Wohnen
Anzahl der Haushalte
- Differenzierung von Untergebieten des Innenstadtbereiches

Stadt Heiligenhafen

**B-Plan Nr. 92 für das Gebiet "Innenstadtbereich",
1. Änderung B-Plan Nr. 68 "Brückstr. 1-11",
1. Änderung B-Plan 71 "nördlich Marktplatz"**

**Analyse und Übersicht aller Nutzungen
(Ferienwohnung, Wohnen, Gewerbe und Handel,
Dienstleistung)**
M 1 : 1.000 15.08.2019



Planverfasser:

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Bühlendorfer Straße 40/41
10715 Berlin
Telefon 030 | 397 38 4-0
Telefax 030 | 397 38 4-99
swup.berlin@swup.de

Hafenstraße Weg 315 C
17419 Seebad Heringsdorf
Telefon 030 | 766 88 8-0
Telefax 030 | 766 88 8-1
swup.sh@swup.de

Eindorfstraße 48
17419 Seebad Heringsdorf
Telefon 038378 | 225 4-7
Telefax 038378 | 225 65
swup.ahhbeck@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seubauer
Dipl.-Ing. Kurt Wilken
Dipl.-Ing. Matthias Franke
www.swup.de



12.12.2019

Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

Die Auswertung² zeigt folgendes Bild:

- Insgesamt sind im Innenstadtbereich derzeit 709 Haushalte vorhanden. 12 weitere Wohneinheiten an der Schmiedestraße sind in Kürze bezugsfertig.
- 156 Ferienwohnungen sind regulär angemeldet und genehmigt, weitere 38 Ferienwohnungen sind dies nicht.
- Der Anteil an Ferienwohnungen im Innenstadtbereich an den insgesamt vorhandenen Wohnungen (in Summe 903) liegt über das Gesamtgebiet betrachtet bei 21,5 %, d.h. mehr als 1/5 der Wohnungen im Innenstadtbereich stehen zur Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung bereits nicht mehr zur Verfügung.
- Bei der Auswertung nach Untergebieten reicht die Spanne des Anteils, den Ferienwohnungen an den Wohneinheiten einnehmen, von 13,0 % bis 45,3 %.
- Die im Innenstadtbereich ansässigen anderen gewerblichen Nutzungen - bestehend aus Dienstleistungsangeboten, Geschäften, Büros, Einzelhandel, Schank-Speisewirtschaften, weiteren Beherbergungsbetrieben wie Hotels sowie sonstigen Gewerbenutzungen - summieren sich auf 242.
- Der Anteil an Ferienwohnungen im Innenstadtbereich an den insgesamt vorhandenen gewerblichen Nutzungen (in Summe 436) erreicht über das Gesamtgebiet betrachtet 44,5 %.
- Die Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen einschließlich Ferienwohnungen zu Wohnen im Innenstadtbereich liegt insgesamt bei einem Verhältnis von etwa 1 : 2 (0,55). Werden die Untergebiete hierzu betrachtet reicht das Verhältnis von etwa 1 : 5 (0,22) bis etwa 4 : 3 (1,30).

Die ausführliche Aufschlüsselung der Auswertung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 aus dem Jahr 2005 vor (vgl. nachfolgende Abbildung). Als Art der baulichen Nutzung sind festgesetzt Mischgebiet, Kerngebiet und Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für alle festgesetzten Baugebiete, weil die bestehenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zwar bereits Ferienwohnungen ausschließen, die Formulierungen aber nach der BauNVO-Novelle Lücken aufweisen.

² Die Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt nach deren Anzahl.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 71 (Ausschnitt)





Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert. Weiterhin gehört Heiligenhafen zu den Städten mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswandel, auf welchen reagiert werden muss.

Der Landesentwicklungsplan führt dazu aus:

„Auf eine veränderte Wohnungsnachfrage reagieren

Mit dem demographischen Wandel werden sich Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf verändern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnungen zu. Die Kommunen müssen sich bei der Flächenvorsorge, der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, der Gestaltung des Wohnumfelds und des Infrastrukturangebots auf diese Veränderungen einstellen.“ (S. 15 LEP)

1.6.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung der Einwohnerentwicklung hervor:

„Die Einwohnerentwicklung in den Städten und Gemeinden des Planungsraums wird von der natürlichen Entwicklung und in entscheidendem Maße von der Zuwanderung und dem kommunalen Angebot an Wohnungen und Bauflächen abhängen. Vor allem für ... die ... zentralen Orte muss es darum gehen, eine weitere Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern durch Verbesserungen beim Wohnumfeld ... sowie durch die Bereitstellung von qualitätsvollen Neubauoptionen, nicht nur im Einfamilienhausbau, zu begrenzen.“ (S. 8 RP)

„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum führen. ... Die Veränderungen stellen neue Anforderungen an Wohnungsbau und Infrastruktur. Neben einer steigenden Nachfrage beispielsweise nach altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wird der Bedarf an Kindergartenplätzen oder Schulen rückläufig sein.“ (S. 9 RP)



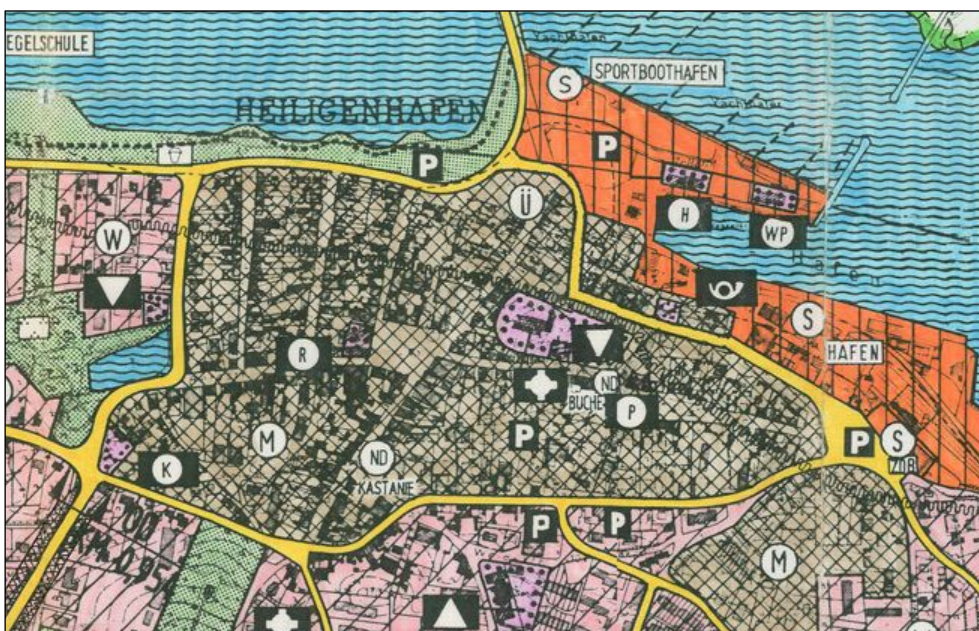
Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

1.6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 71 ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen entwickelt, der das Plangebiet in diesem Bereich als Mischbaufläche darstellt (vgl. nachfolgende Abb.).

Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen





Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Die Stadt Heiligenhafen verfolgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 insbesondere das Ziel der Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung im Innenstadtbereich. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Innenstadtbereichs, speziell in dessen Funktion als zentraler Versorgungsbereich, den dieser sowohl hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungs-Angeboten als auch mit sozialen und kulturellen Angeboten für die örtliche Bevölkerung einnimmt.

Ein wesentlicher Aspekt zur Sicherung der oben genannten Funktionen ist die Einschränkung des Neubaus von Ferienwohnungen sowie die Einschränkung weiterer Umnutzung vorhandener Gebäude zu diesem Zweck im Innenstadtbereich.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzten Baugebiete erfolgt durch textliche Festsetzung eine Präzisierung zum Ausschluss von Ferienwohnungen als bestimmte Art der baulichen Nutzung mit Hilfe der Feinsteuerungsinstrumente nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die bestehenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden hierzu geändert und ergänzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet, im Kerngebiet und im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetriebe, nicht zulässig.

Neben einzelnen Ferienwohnungen in einem Gebäude sind damit auch Ferienhäuser als gesamt genutzte Gebäude gemeint (vgl. § 13a Satz 1 BauNVO).

Der Ausschluss von Ferienwohnungen als bestimmte Art der Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund des im Innenstadtbereich bereits vertretenen Nutzungsanteils, gerade im Vergleich zum Dauerwohnen, und dem in den letzten Jahren erkennbaren vermehrten Interesse für die Neuetablierung von Ferienwohnungen im Plangebiet. Die Analyse zeigt, dass im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 zwar keine Ferienwohnungen existieren, jedoch im Innenstadtbereich insgesamt, aufgeschlüsselt nach den Untergebieten des Bebauungsplans Nr. 92, mit

MI 1	49 FeWo von insg. 215 Wohnungen	22,8%
MI 2	11 FeWo von insg. 31 Wohnungen	35,5%
MI 3	46 FeWo von insg. 138 Wohnungen	33,3%
MI 4	50 FeWo von insg. 327 Wohnungen	15,3%



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

MI 5	3 FeWo von insg. 23 Wohnungen	13,0%
MI 6	24 FeWo von insg. 53 Wohnungen	45,3%
WA 1	11 FeWo von insg. 83 Wohnungen	13,3%

bereits ein hoher Anteil an Wohnungen im Innenstadtbereich aufgrund der Nutzung als Ferienwohnung dem Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung steht.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen für den Innenstadtbereich, der sich insbesondere auf den Neubau von Ferienwohnungen sowie die Einschränkung weiterer Umnutzung vorhandener Gebäude oder Erweiterungen zu diesem Zweck bezieht, ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Missständen erforderlich.

Im Innenstadtbereich ist eine breite Palette an unterschiedlichen Nutzungen und Angeboten der örtlichen Versorgung vorhanden. Neben Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen stehen auch Infrastruktureinrichtungen aus dem öffentlichen, kulturellen und sozialen Bereich bereit, die von der einheimischen Bevölkerung ganzjährig genutzt werden. Durch die Nutzungsmischung mit Wohnen ist der Innenstadtbereich ganzjährig belebt und stellt einen attraktiven, vielfältigen Wohn-, Arbeits- und Lebensbereich dar, der neben seiner Bedeutung für den Tourismus (Anziehungspunkt, Einkaufen, Essengehen, Bummeln, Verweilen, Unterkunft) weiterhin vor allem für die ortsansässige Bevölkerung und deren Bedürfnisse von zentraler Bedeutung ist und dafür gesichert werden soll.

Ziel ist, dass der Innenstadtbereich auch außerhalb der Saison belebt ist, wozu die Sicherung der dort vorhandenen Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung gehört, um eine ganzjährige Frequenz zu generieren. Ferienwohnungen werden hauptsächlich während der Saison genutzt und stehen außerhalb der Saison vielfach leer, was bei einem zu hohen Anteil von Ferienwohnungen im Innenstadtbereich zu einer Verödung und Unternutzung der dortigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Sozial- und Kulturangebote führen kann, mit nachteiligem Effekt auf dieses Nutzungs- und Infrastrukturangebot. Für den Innenstadtbereich ist daher die Erhaltung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur, die durch die dauerhaft dort wohnenden Menschen gebildet wird, besonders wichtig. In der Innenstadt soll daher die Wohnfunktion nicht weiter in Richtung Ferienwohnen zu Lasten von Dauerwohnen verschoben werden.

Weiterhin sind im Innenstadtbereich die kurzen Entfernungen zu den verschiedenen fußläufig erreichbaren Angeboten für die ortsansässige Bevölkerung auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bewohnerstruktur und einem damit einhergehend sich häufig verkleinernden Aktionsradius der älteren Menschen von Interesse, weil in diesem Zusammenhang Wohnangebote in der Nähe zu örtlichen Versorgungs- und Infrastrukturangeboten wichtig und daher zu sichern und weiterzuentwickeln sind.

Heiligenhafen hat aufgrund der Lage an der Ostsee eine lange Tradition als Stadt mit Fremdenverkehrsfunktion. Seit den 1970er Jahren konzentriert sich die



12.12.2019

Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

Fremdenbeherbergung im Ferienpark westlich des Binnensees und auf dem Steinwarder in der „ersten Reihe“ an der Ostsee auf der nördlich zur Stadt vorgelagerten Nehrung. Damit sind in der Vergangenheit bereits städtebauliche Schwerpunkte für die Fremdenbeherbergung gesetzt worden.

Für den Innenstadtbereich und die übrigen Ortsteile Heiligenhafens südlich des Binnensees und der Hafenerinne bestand und besteht ein Vorrang auf der Wohn- und Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Teilweise ist eine für Badeorte typische Nutzungsmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen vertreten in Form von Wohngebäuden mit Nutzung zum Dauerwohnen kombiniert mit Touristenbeherbergung in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung zur Ferienvermietung.

In den vergangenen Jahren wurden – untersetzt durch einen städtebaulichen Masterplan - weitere Hotel- und Ferienhaus-/Ferienwohnungsprojekte auf dem Steinwarder und am Kommunalhafen in der „ersten Reihe“ an der Ostsee realisiert, wodurch es der Stadt gelungen ist, neben dem althergebrachten ein neues zeitgemäßes Unterkunfts- und Ferienangebot zu etablieren und neue Gästegruppen zu gewinnen. Dies hat auch zu einer überregional neuen Wahrnehmung der Stadt geführt.

Zurückliegende Erfahrungen zeigen, dass vor diesem Hintergrund des gestiegenen Interesses an Heiligenhafen als Tourismusdestination auch im Innenstadtbereich vorhandene Wohnungen oder Gebäude vermehrt zu Ferienobjekten umgewidmet bzw. Grundstücke mit neuen Ferienobjekten entwickelt werden, weil dies größere Ertragsmöglichkeiten bietet als eine Vermietung zum Dauerwohnen. Dies kann sich auch auf die verbliebenen Wohnungen als „Negativbeispiel“ auswirken. Die Unterschiede hinsichtlich der Rendite wirken sich auch auf die aufgerufenen Grundstücks- und Gebäudpreise aus, wenn Objekte auf den Markt kommen und zum Verkauf stehen. Der Erwerb von Objekten zum Dauerwohnen wird dadurch teurer und kann mit Angeboten, die auf eine Ferienwohnungsnutzung abzielen, nicht konkurrieren.

Gleichzeitig sind mit den neuen touristischen Angeboten, bspw. den Hotels, im Zusammenhang mit den dort entstandenen Arbeitsplätzen auch zusätzliche Wohnungsbedarfe entstanden, deren Befriedigung vor Ort angestrebt wird. Auch aus diesem Grund ist es erforderlich, Wohnungen zum Dauerwohnen in der Stadt zu sichern und zu entwickeln, gerade auch im Innenstadtbereich.

Die oben aufgezeigte nachteilige Entwicklung der Bodenpreise und des Entzugs von vorhandenem oder potentiell Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung im Innenstadtbereich bedarf einer städtebaulichen Steuerung, die mit den gewählten Festsetzungen erreicht wird.

Für ggf. doch bereits vorhandene, genehmigte Ferienwohnungen im Innenstadtbereich wird mit textlicher Festsetzung geregelt, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unzulässiger aber bis einschließlich zum 22.03.2018 genehmigter Anlagen in Form von in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Erweiterungen werden dabei nur in untergeordnetem Umfang zugelassen.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

Damit wird den ggf. doch vorhandenen Ferienwohnungen im Innenstadtbereich Rechnung getragen. Ihnen wird eine Erneuerungsfähigkeit und in diesem Zusammenhang in geringem Umfang auch eine Neugestaltung zugebilligt. Es sichert den Bestandschutz für die hier bestehenden, genehmigten Ferienwohnungen, die häufig seit vielen Jahren als Teil der Nutzungsmischung vorhanden und etabliert sind. Gleichzeitig wird für die bestimmte Art der Nutzung „Ferienwohnung“ als Gewerbebetrieb bzw. als Berherbergungsbetrieb im Innenstadtbereich damit eine aus dem Bestand gewachsene Obergrenze im Verhältnis zu den weiteren Nutzungen insbesondere zu Dauerwohnen und anderen gewerblichen Nutzungen gesetzt, die zur Sicherung und Weiterentwicklung der anderen städtebaulichen Funktionen des Innenstadtbereichs eingehalten werden soll.

2.2.2 Fortgeltung

Die textlichen Festsetzungen erfolgen als Änderungen und Ergänzungen der bestehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans und greifen daher die bestehende Nummerierung auf. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans wie auch die planzeichnerischen Festsetzungen gelten weiter fort.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

3. Verfahren

3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.71 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 26.03.2018 erfolgt.

Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2019 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung hat am 26.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.10.2019 bis zum 08.11.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.09.2019 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.heiligenhafen.de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

4. Durchführung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „nördlich Marktplatz, südlich Am Strande, zwischen Schlamerstraße im Westen und Bebauung Brückstraße im Osten“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	3.730	62,9 %
Kerngebiet	1.880	31,7 %
Mischgebiet	320	5,4 %
Plangebiet 1. Änderung BP71	5.930	100 %

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.71 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 12.12.2019 gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Loose)
-i.V. Erster Stadtrat -



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am
Strande, zwischen Schlammerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

7. Literatur- und Quellenverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den
Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Osthol-
stein. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungs-
plan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

STADT HEILIGENHAFEN (1998): Flächennutzungsplan (Neuaufstellung).



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am
Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

8. Anlage



Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 71 „nördl. Marktplatz, südl. Am
Strande, zwischen Schlamerstraße und Bebauung Brückstraße“ | Begründung

12.12.2019

**Anlage 1 Analyse Statistische Daten,
Nutzungsanalyse nach Untergebieten**



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 92 "Innenstadtbereich", 1. Änd. B-Plan 68, 1. Änd. B-Plan 71 | Analyse Statistische Daten

Straße (ggf. mit Hausnummern)	Haus- halte	WE im Bau	FeWo gemeldet	FeWo nicht gemeldet	FeWo als Gewerbe gemeldet	FeWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FeWo in % nur gemeldet e	Nutzungen					Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
										andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe			
B-Plan 92_MI1																	
Achterstraße	65		10	3	8	6	27	92	29,3	4	2				6	0,25	92/MI1
Am Strande 10-15	4		1	1			2	6	33,3						0	0,25	92/MI1
Bergstraße 2-20, gerade	11		0					11	0,0	5	4	1	1	11	1,00	92/MI1	
Fischerstraße	61		4	5			9	70	12,9	10	3		1	14	0,30	92/MI1	
Lauritz-Maßmann-Str. 2-30, gerade	9		1	2			3	12	25,0	5		1		6	0,78	92/MI1	
Markt 6	1		1	2			3	4	75,0	1	1			2	3,00	92/MI1	
Schlamerstraße 1-27, ungerade	15		5				5	20	25,0	4	1		1	6	0,73	92/MI1	
SUMME MI1	166		22	13	8	6	49	215	22,8	29	11	2	2	45	0,40		
B-Plan 92_MI2																	
Am Strande 4-7a, 8a-8b	5		0				0	5	0,0	3	1			1	5	1,00	92/MI2
Brückstraße 13-27, ungerade	7		6	1			7	14	50,0	3	3	1		7	1,86	92/MI2	
Schlamerstraße 2-24, gerade	8		3	1			4	12	33,3	1				1	0,50	92/MI2	
SUMME MI2	20		9	2	0	0	11	31	35,5	7	4	1	0	13	1,10		
B-Plan 92_MI3																	
Am Suhrenpohl	16		18				18	34	52,9					0	1,13	92/MI3	
Bergstraße 1-47, ungerade	31		13	2			15	46	32,6	8	9	4	1	1	23	1,16	92/MI3
Markt 1-3	8		0				0	8	0,0	2	3			5	0,63	92/MI3	
Mühlenstraße 2-36, gerade	14		12				12	26	46,2	1	1		2	4	1,14	92/MI3	
Schmiedestraße. 3-11, ungerade	23		1				1	24	4,2				1	1	0,09	92/MI3	
SUMME MI3	92		44	2	0	0	46	138	33,3	11	13	4	1	4	33	0,84	



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 92 "Innenstadtbereich", 1. Änd. B-Plan 68, 1. Änd. B-Plan 71 | Analyse Statistische Daten

Straße (ggf. mit Hausnummern)	Haus- halte	WE im Bau	FeWo gemeldet	FeWo nicht gemeldet	FeWo als Gewerbe gemeldet	FeWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FeWo in % nur gemeldet e	Nutzungen					Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
										andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe			
B-Plan 92_MI4																	
Brückstraße 2-36, gerade	11		5	6			11	22	50,0	1	7	1			9	1,27	92/MI4
Hafenstraße 1-3, ungerade	0		0				0	0		1	1				2		92/MI4
Hafenstraße 2-16, gerade (o.6)	33		4				4	37	10,8	3	2	1			6	0,30	92/MI4
Kiekut	3		1				1	4	25,0	1	2				3	1,33	92/MI4
Kirchenstraße	2		2				2	4	50,0		1				1	1,50	92/MI4
Markt 14-18	7		0				0	7	0,0	5	3				8	1,14	92/MI4
Mühlenstraße 1-39, ungerade	40		1	3			4	44	9,1	5	2	3			10	0,28	92/MI4
Mühlentor	8		2				2	10	20,0						0	0,25	92/MI4
Thulboden (ohne 60)	99		18		1		19	118	16,1	29	16	3	2	1	51	0,70	92/MI4
Wendstr. 1-41, ungerade (o. 39)	72		6				6	78	7,7	4	1			1	6	0,17	92/MI4
Wilhelmplatz 1a	2		1				1	3	33,3						0	0,50	92/MI4
SUMME MI4	277		40	9	1	0	50	327	15,3	49	35	8	2	2	96	0,49	
B-Plan 92_MI5																	
Am Strande 1a, 1-3	3		0				0	3	0,0		1	2	2		5	1,67	92/MI5
Hafenstraße 5-35, ungerade	13		0				0	13	0,0	3	6	1	2	2	14	1,08	92/MI5
Werftstraße 1-6	4		1	2			3	7	42,9	1	1	2	2		6	1,75	92/MI5
SUMME MI5	20		1	2	0	0	3	23	13,0	4	8	5	6	2	25	1,30	
B-Plan 92_MI6																	
Weidestraße 26, 50-58, gerade	15		0				0	15	0,0	2				1	3	0,20	92/MI6
Wilhelmplatz 1-5	13		21		2	1	24	37	64,9						0	1,62	92/MI6
Wilhelmstraße	1		0				0	1	0,0						0	0,00	92/MI6
SUMME MI6	29		21	0	2	1	24	53	45,3	2	0	0	0	1	3	0,83	



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 92 "Innenstadtbereich", 1. Änd. B-Plan 68, 1. Änd. B-Plan 71 | Analyse Statistische Daten

Straße (ggf. mit Hausnummern)	Haus- halte	WE im Bau	FeWo gemeldet	FeWo nicht gemeldet	FeWo als Gewerbe gemeldet	FeWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FeWo in % nur gemeldet e	Nutzungen					Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
										andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe			
B-Plan 92_WA																	
Reiferbahn 2	1		0				0	1	0,0						0	0,00	92/WA
Schmiedestraße 2-16, gerade	4	12	1				1	5	20,0						0	0,25	92/WA
Weidestraße 5-27, ungerade	31		4	1			5	36	13,9	2	1			2	5	0,29	92/WA
Weidestraße 18-24, gerade	1		1	1			2	3	66,7		1				1	2,00	92/WA
Wendstr. 2-26, gerade	35		2	1			3	38	7,9	1	1				2	0,11	92/WA
SUMME WA	72	12	8	3	0	0	11	83	13,3	3	3	0	0	2	8	0,22	
B-Plan 92_S0 Hafen																	
Hafenstraße 37-43, ungerade	11		0				0	11	0,0						0	0,00	92/S0

B-Plan 68																	
Brückstraße 1-7, ungerade	0		0				0	0		2	1	1			4		68/S0
Brückstraße 9-11, ungerade	10		0				0	10	0,0		2				2	0,20	68_1/MI

B-Plan 71																	
Am Strande 7b	0		0				0	0			1				1		71_1/S0
Schlamerstraße 2a, 2b	0		0				0	0							0		71_1/S0
Markt 7-13	10		0				0	10	0,0	3	6	2			11	1,10	71_1/MK
Am Strande 8	2		0				0	2	0,0	1					1	0,50	71_1/MI



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 92 "Innenstadtbereich", 1. Änd. B-Plan 68, 1. Änd. B-Plan 71 | Analyse Statistische Daten

Straße (ggf. mit Hausnummern)	Haus- halte	WE im Bau	FeWo gemeldet	FeWo nicht gemeldet	FeWo als Gewerbe gemeldet	FeWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FeWo in % nur gemeldet e	Nutzungen					Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
										andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe			
SUMME GESAMT	709	12	145	31	11	7	194	903	21,5	111	84	23	11	13	242	0,55	