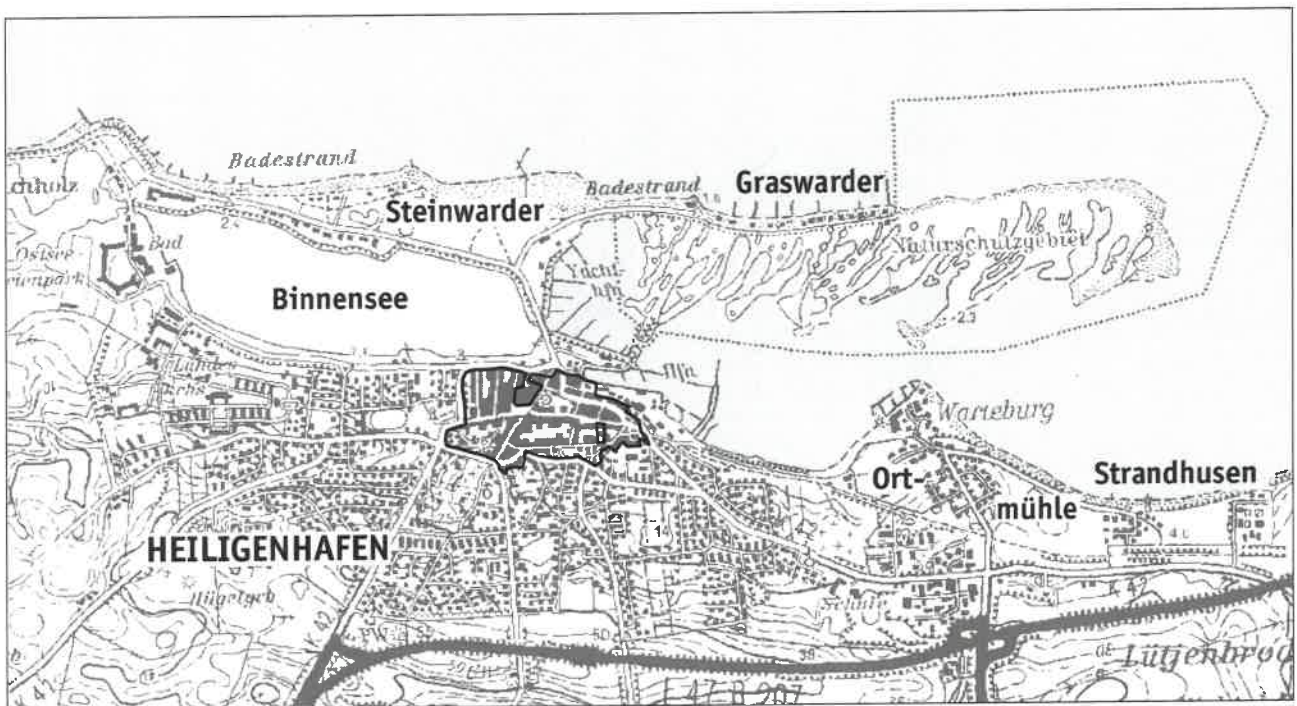




12.12.2019

Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“ 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
Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“
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	6
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan	6
1.6.2	Regionalplan	7
1.6.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.	Planinhalt und Abwägung.....	9
2.1	Planungsziele	9
2.2	Planinhalte und Festsetzungen	9
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2	Flächen für Stellplätze	12
2.2.3	Flächen für den Gemeinbedarf	12
2.3	Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung	13
2.3.1	Kulturdenkmale.....	13
2.4	Hinweise.....	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



Begründung

Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“ der Stadt Heiligenhafen

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 92 „Innenstadtbereich“ 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).



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 des Bebauungsplans Nr. 92 „Innenstadtbereich“ mit dem Planungsziel

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

beschlossen.



Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Änderung berührt möglicherweise durch Abweichung von der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis bezüglich Ferienwohnungen im Innenstadtbereich 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 erfolgen keine Festlegung oder 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 BauGB 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 des Bebauungsplanes Nr.92 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

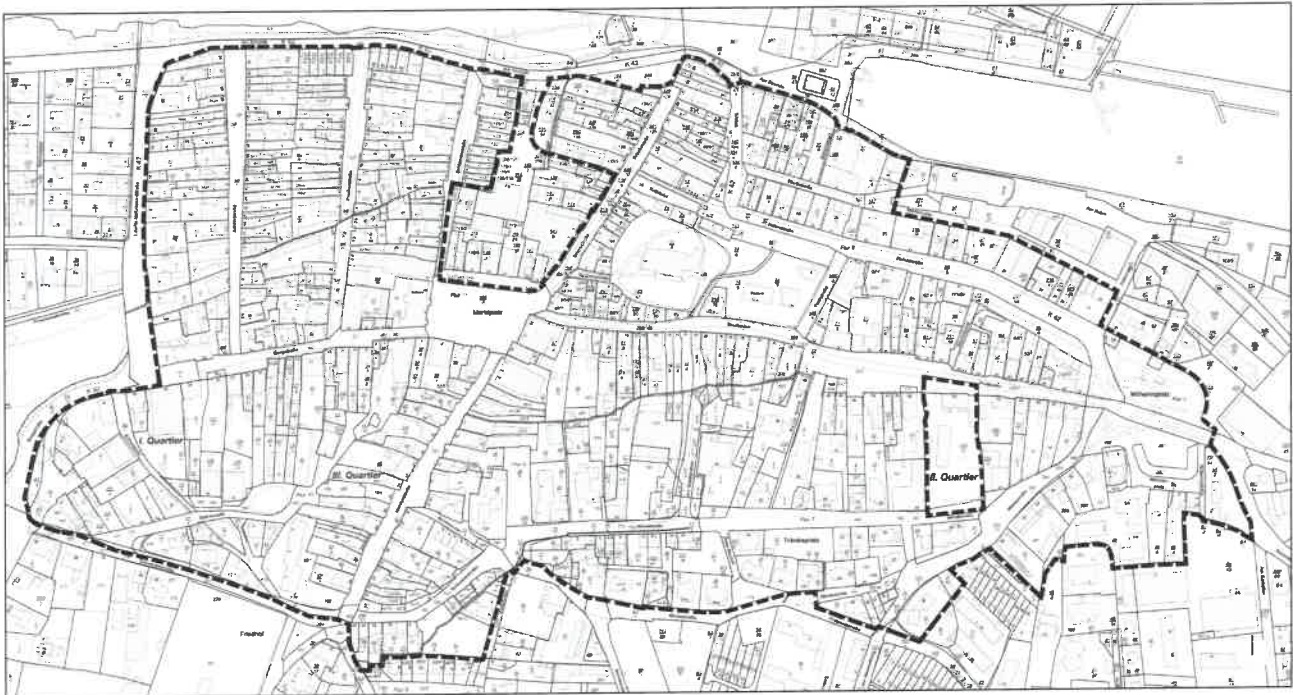
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Innenstadtbereich der Stadt Heiligenhafen südlich des Binnensees und des Kommunalhafens und liegt innerhalb der Ortslage. Es umfasst das Gebiet

- westlich Sundweg
- südlich Wilhelmplatz
- beidseitig Weidestraße,
- nördlich Postlandstraße,
- nördlich Weidestraße,
- östlich Schulstraße,
- westlich Reiferbahn,
- beidseitig Schmiedestraße,
- nördlich Schmiedestraße,
- östlich Bergstraße,
- östlich Lauritz-Maßmann-Straße,
- südlich Am Strande,
- südlich Werftstraße,
- beidseitig Hafenstraße,
- ausschließlich der Bebauungsplangebiete Nr. 68, Nr. 71 und Nr. 87.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27,1 ha und ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Innenstadtbereich“

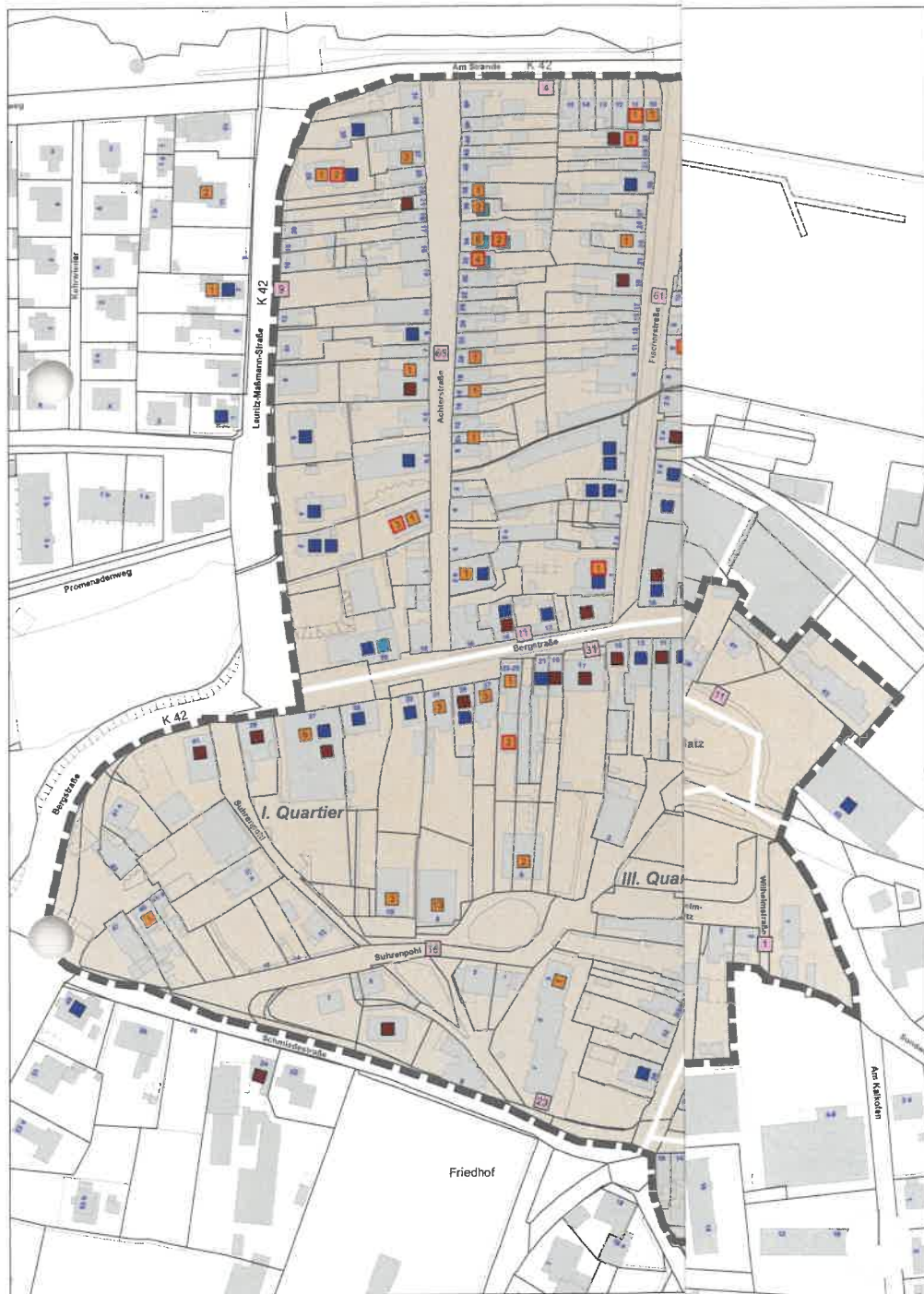


1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen anhand von statistischen Daten, einer Ortsbegehung sowie die Ferienwohnungsnutzung zusätzlich durch Auswertung für Heiligenhafen typischer Internetportale für Vermietungsangebote ¹ analysiert.

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-termine.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

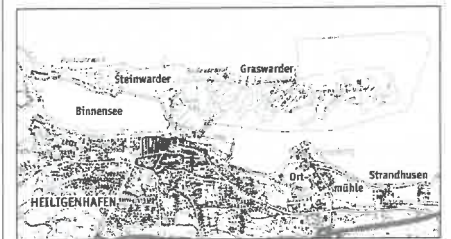
Stadt Heiligenhafen

**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



Bahnhofstraße 40/41
50715 Bielefeld

Wohlverstand Weg 115 C
25451 Ockelshorn

Lindemannstraße 48
17419 Seedorf (Hortengut)

Erst-Ing. Martin Sembauer
Dipl.-Ing. Karl Wehner
Dipl.-Ing. Michael Fricke

Telefon 0521 387 38 4-0
Telefax 0521 387 38 4-99
swup.de@swup.de

Telefon 04196 1766 88 80
Telefax 04196 1766 88 81
swup.st@swup.de

Telefon 038378 1225 47
Telefax 038378 1225 45
swup.st@swup.de

www.swup.de



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 ist bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

² Die Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt nach deren Anzahl.



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 qualitativ hochwertigen Neubauoptionen, nicht nur im Einfamilienhausbau, zu begrenzen.“ (S. 8 RP)

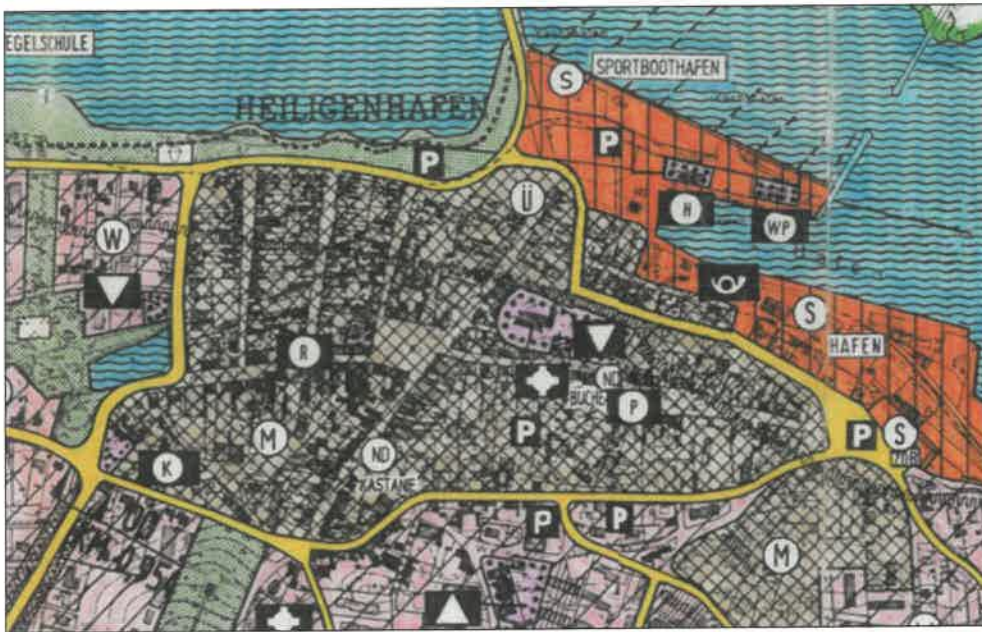
„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner 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)

1.6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen, der das Plangebiet überwiegend als Mischbaufläche und südlich der Wendstraße als Wohnbaufläche darstellt (vgl. nachfolgende Abb.).



Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen





2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Die Stadt Heiligenhafen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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

Im Plangebiet des Innenstadtbereiches werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans die Bauflächen nach der besonderen Art ihrer durch die Bestandsnutzung geprägten baulichen Nutzung als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und südlich der Wendstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei den Mischgebieten werden sechs Untergebiete MI 1 bis MI 6 unterschieden, die durch die Straßenzüge Bergstraße, Schlamerstraße, Brückstraße, Marktplatz, Mühlenstraße, Schmiede- und Wendstraße, Kiekut, Hafenstraße, Weidestraße und Wilhelmplatz gebildet werden. Diese gewählte Unterteilung orientiert sich an den Untergebieten, die bereits in der zurückliegenden Genehmigungspraxis von Bauanträgen nach § 34 BauGB herangezogen wurden.

Durch textliche Festsetzung erfolgt ein Ausschluss von Ferienwohnungen in den Mischgebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet als bestimmte Art der baulichen Nutzung mit Hilfe der Feinsteuerungsinstrumente nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI) die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetriebe, nicht zulässig.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der sonstigen nicht störenden 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 Neuetaablierung von Ferienwohnungen im Plangebiet. Die Analyse zeigt, dass aufgeschlüsselt nach den Untergebieten

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%
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. Besonders deutlich und kritisch ist dies im MI 6 bei dem, von 26 in jüngerer Zeit am Wilhelmplatz nach § 34 BauGB genehmigten und errichteten Wohnungen inzwischen 21 zu Ferienwohnungen umgenutzt wurden und damit in diesem Untergebiet ein Anteil von 45,3 % der Wohnungen nicht mehr dem Dauerwohnen 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 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 Hafenrinne 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 Gebäudepreise 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 potentielltem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung im Innenstadtbereich bedarf einer städtebaulichen Steuerung, die mit den gewählten Festsetzungen erreicht wird.

Für 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.

Damit wird den vorhandenen Ferienwohnungen im Innenstadtbereich Rechnung getragen. Ihnen wird eine Erneuerungsfähigkeit und in diesem Zusammenhang in geringem Umfang auch eine Neugestaltung zugebilligt. Es sichert den Bestandsschutz 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 Flächen für Stellplätze

Am Wilhelmplatz wird eine Teilfläche des MI 6 planzeichnerische als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird festgelegt, dass in diesem Bereich keine hochbauliche Entwicklung erfolgen darf, sondern diese Flächen ausschließlich für zum Baugebiet zugeordnete ebenerdige Stellplätze genutzt werden darf.

2.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend der gegebenen Nutzung festgesetzt. Dies sind:

- Öffentliche Verwaltung, Rathaus
- Öffentliche Verwaltung, Kurverwaltung
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Heimatismuseum).



2.3 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung

2.3.1 Kulturdenkmale

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere als unbewegliche Kulturdenkmale erfasste Objekte (§ 8 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein), die nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnet werden. Hierbei handelt es sich um:

Achterstraße, Straßenpflaster
Achterstraße 5, ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Achterstraße 7, Wohnhaus
Achterstraße 9, Wohnhaus
Achterstraße 14-16, Wohnhaus
Achterstraße 18, Wohnhaus
Achterstraße 31, Flutmauer
Achterstraße 48, Flutmauer
Am Hafen, ehem. Marinearsenal
Am Strande 4, Flutmauer
Am Strande 7a, Flutmauer
Am Strande 10-15, Flutmauer
Bergstraße 29, Wohnhaus
Bergstraße 31, Wohnhaus
Brückstraße 36, Flutmauer
Fischerstraße 1 a, Wohnhaus
Fischerstraße 30-36, Flutmauer
Hafenstraße, Alter Salzspeicher
Hafenstraße, Treppe zum Kirchhof
Hafenstraße 17, Hotel Stadt Hamburg
Kirchenstraße 4, Wohnhaus
Kirchenstraße 5, Kirche mit Kirchhof, Kirchhofstor, Grabmale bis 1870, Gruft Kock, Lindenkrantz, Feldsteinböschungsmauer und ehem. Pfarrhaus
Markt 2, Wohnhaus
Markt 4, Rathaus
Mühlenstraße 12-14, Wohnhaus
Mühlenstraße 22, Wohnhaus
Mühlenstraße 25-27, Wohnhaus
Mühlenstraße 29, Wohnhaus
Schlamerstraße, Straßenpflaster
Schlamerstraße 21, Wohnhaus
Schlamerstraße 27, Flutmauer
Thulboden 11, Wohnhaus
Thulboden 11 a, ehem. Sparkasse
Thulboden 13 a, ehem. Pfarrhaus
Thulboden 17, Wohnhaus
Thulboden 19, Wohnhaus
Thulboden 70, Wohnhaus
Thulboden / Poststraße, Einfriedung



Wilhelmsplatz, Doppeleiche mit Gedenkstein

2.4 Hinweise

Kulturdenkmale

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben. Der aktuelle Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden abgefragt werden bzw. ist über die Internetseite des Landesamtes für Denkmalpflege einsehbar.

Maßnahmen an unbeweglichen Kulturdenkmalen oder in deren Umgebung können einer Genehmigungspflicht gemäß § 12 (1) DSchG unterliegen.



3. Verfahren

3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 28.03.2018 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.



4. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Mischgebiet MI 1	42.540	15,1 %
Mischgebiet MI 2	6.370	2,2 %
Mischgebiet MI 3	36.790	13,0 %
Mischgebiet MI 4	67.520	23,9 %
Mischgebiet MI 5	12.720	4,5 %
Mischgebiet MI 6	11.530	4,1 %
Allgemeines Wohngebiet WA	16.470	5,8 %
Gemeinbedarfsflächen	11.490	4,1 %
PLANUNG ausgewiesene Baugebiete	205.430	72,7 %
Plangebiet BP92	282.540	100 %

Da in dem einfachen Bebauungsplan nur die Baugebiete festgesetzt werden und bspw. keine Verkehrsflächen, addieren sich die Baugebiete zu weniger als 100 % des Plangebietes.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 92 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 12.12.2019 gebilligt.

Heiligenhafen, den 10. FEB. 2020



Folke Joss

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



7. Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

STADT HEILIGENHAFEN (1998): Flächennutzungsplan (Neuaufstellung).



8. Anlage



**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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Nutzungen Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
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	1	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	1	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	



15.08.2019

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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Nutzungen Schank- Speise- wirtschaft	Behér- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
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	



15.08.2019

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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Nutzungen Schank- Speise- wirtschaft	Behér- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
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



15.08.2019

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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbl. Einzel- handel	Nutzungen Schank- Speise- wirtschaft	Beher- bergung ohne FeWo	sonstige Gewerbe	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan Bau- gebiet
SUMME GESAMT	709	12	145	31	11	7	194	903	21,5	111	84	23	11	13	242	0,55	