

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Hauptausschusses		
X	der Stadtvertretung	26.09.19	21

- Personalrat: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Seniorenbeirat: nein

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstraße 9-11)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 22.03.2018 beschloss die Stadtvertretung eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstraße 9-11) mit dem Ziel der Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufzustellen.

Vom Planungsbüro Seebauer, Wefers & Partner wurde nun ein Planentwurf mit Begründung vorgelegt. Entsprechende Unterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

B) STELLUNGNAHME

Da durch diese Bebauungsplanänderung möglicherweise Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt eine Umstellung des Verfahrens nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, für das die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Der Innenstadtbereich wurde hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung, anhand von statistischen Daten, einer Ortsbegehung sowie die Ferienwohnungsnutzung zusätzlich durch Auswertung typischer Internetportale, überprüft.

Der Anteil an Ferienwohnungen, betrachtet über den Gesamtbereich an den insgesamt vorhandenen Wohnungen, beträgt 21,5 %.

Der Anteil an Ferienwohnungen an den vorhandenen gewerblichen Nutzungen erreicht 44,5 %.

Vor dem Hintergrund des im Innenstadtbereich erreichten Nutzungsanteils Ferienwohnung zu Dauerwohnung erfolgt der Ausschluss von Ferienwohnungen als bestimmte Art der Nutzung.

Damit sind neue Ferienwohnungen ausgeschlossen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die bereits beauftragten Planungsleistungen stehen entsprechende Mittel im Haushalt zur Verfügung.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstraße 9-11) ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstraße 9-11) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstraße 9-11) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

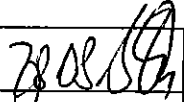
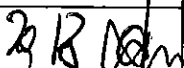
Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

In Vertretung:



(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

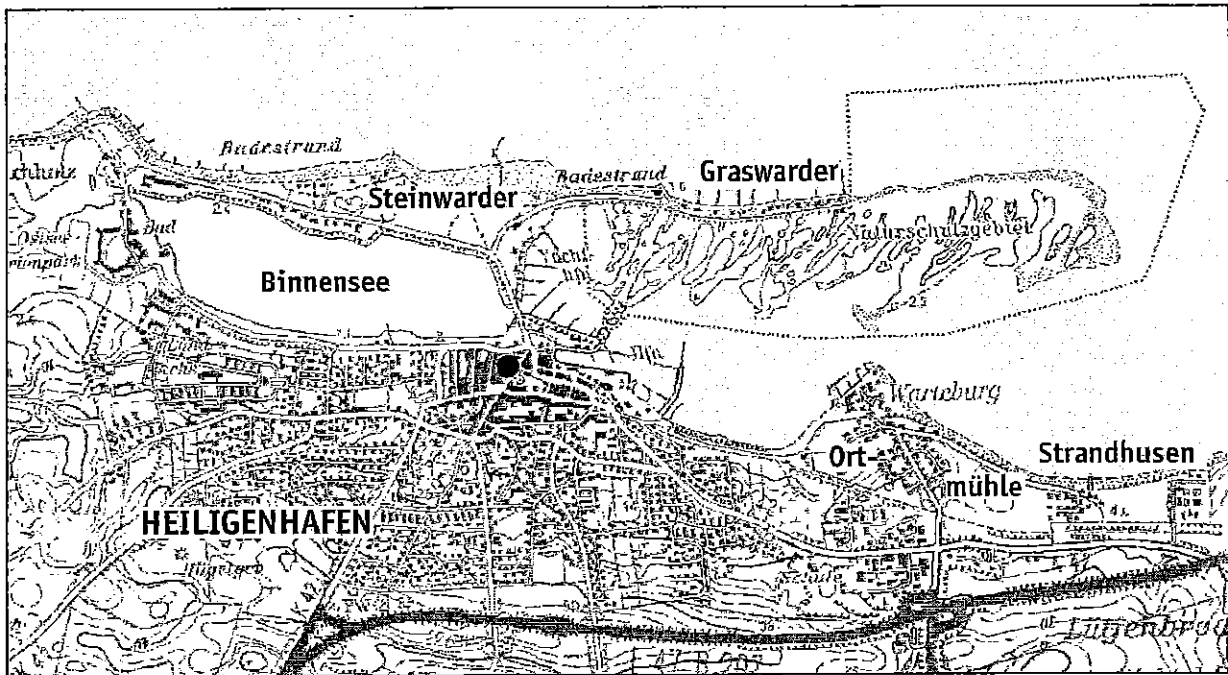
Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	28.08.19
Büroleitender Beamter	



21.08.2019

Stadt Heiligenhafen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Brückstraße 1-11“ Begründung



Verfahrensstand



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



Stadt Heiligenhafen
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Brückstraße 1-11“
Begründung

Auftraggeber
Stadt Heiligenhafen
Markt 4-5
23774 Heiligenhafen

21.08.2019
Entwurf

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.....	8
1.6.1	Landesentwicklungsplan	8
1.6.2	Regionalplan	9
1.6.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
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



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 1-11“ der Stadt Heiligenhafen

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.68 „Brückstraße 1-11“ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 1-11“ 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.



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.68 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 die Teilfläche des Mischgebietes des bestehenden Bebauungsplans Nr. 68 der Stadt Heiligenhafen. Das sind die Grundstücke Brückstraße 9 und 11.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 680 m² (0,07 ha) und ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68



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 Vermietungsangebote¹ analysiert.

An dieser Stelle wird, obwohl der Bebauungsplan Nr. 68 nur eine kleine Teilfläche des Innenstadtbereichs umfasst, die Gesamtbetrachtung wiedergegeben, weil dies einer

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

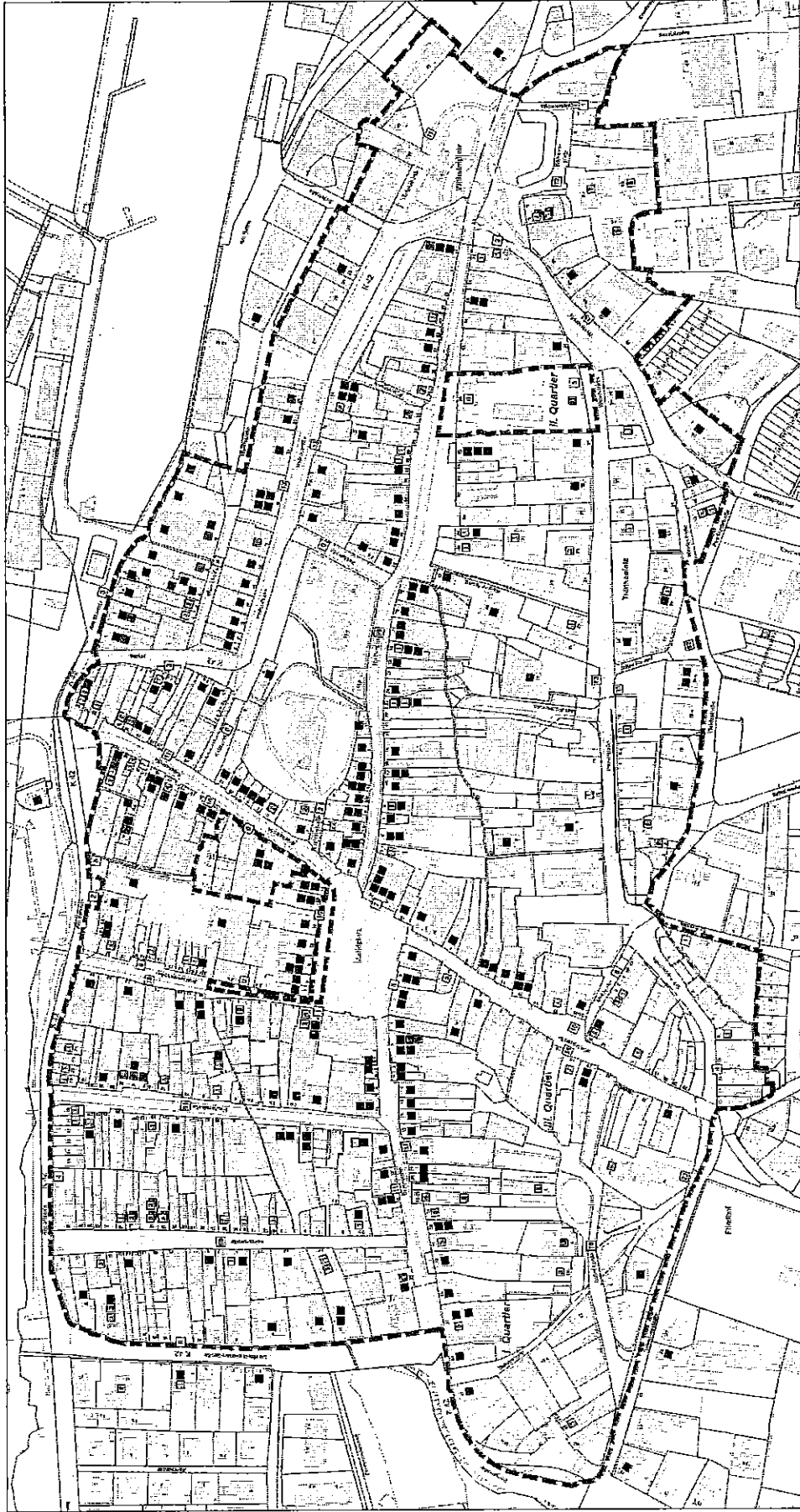


Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 68 „Brückstraße 9-11“ | Begründung

21.08.2019

gesamtinnerstädtischen Einordnung der Analyse dient und der Bebauungsplan im innerstädtischen Gesamtzusammenhang zu betrachten ist.

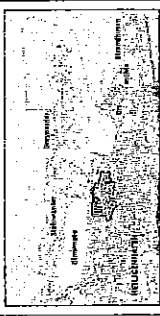
Aus dieser Bestandsaufnahme der Nutzungen ergibt sich eine charakteristische Mischung von Wohnen mit Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungsgewerbe, Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Bed & Breakfast. Ferienwohnungen sind im 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.



<input type="checkbox"/>	Wohnung, Personennutzung
<input type="checkbox"/>	Anzahl der angrenzenden, gemauerten Personennutzungen
<input type="checkbox"/>	In Abhängigkeit der Nutzungszuweisung wahlweise festgelegte Personennutzungen
<input type="checkbox"/>	Bestimmte Nutzung als gewerbliche Nutzung
<input type="checkbox"/>	Nutzung Wohn-, Person-, Apparatverwendung
<input type="checkbox"/>	Nutzung Dienstleistung, Gastronomie
<input type="checkbox"/>	Nutzung Handel und Gewerbe
<input type="checkbox"/>	Nutzung Wohnen
<input type="checkbox"/>	Anzahl der Personennutzungen
<input type="checkbox"/>	Umwandlung von Untergabellen der Innenstadt-Bereichs

Stadt Heiligenhafen
B-Plan Nr. 92 für das Gebiet "Innenstadtbereich",
1. Änderung B-Plan Nr. 68 "Spielplatz 1-11",
1. Änderung B-Plan 71 "Händlich Marktplatz"

Analysen und Übersicht aller Nutzungen
 (Personennutzung, Wohnen, Gewerbe und Handel,
 K11-1.000
 15.08.2019



Planerfassung:
 SWP Stadt
 Landratsamt Heiligenhafen, Stadtplanung und Freizeitsport
 Heiligenhafen, 23558 Heiligenhafen
 Telefon: 04302 200-100
 Telefax: 04302 200-101
 E-Mail: stadtplanung@heiligenhafen.de
 Internet: www.heiligenhafen.de
 15.08.2019



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. 68 aus dem Jahr 2000 vor (vgl. nachfolgende Abbildung). Als Art der baulichen Nutzung sind festgesetzt Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel“ und Mischgebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nur für das Mischgebiet, weil die bestehende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet keine Ferienwohnungen zulässt.

² Die Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt nach deren Anzahl.



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)

1.6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 68 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





2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Die Stadt Heiligenhafen verfolgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 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 Nutzung vorhandener Gebäude zu diesem Zweck im Innenstadtbereich.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzte Mischgebiet erfolgt durch textliche Festsetzung ein Ausschluss von Ferienwohnungen als bestimmte Art der baulichen Nutzung mit Hilfe der Feinsteuerungsinstrumente nach § 1 Abs. 5 und Abs. 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.

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. 68 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%
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 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 Fremdenberherbergung gesetzt worden.

Für den Innenstadtbereich und die übrigen Ortsteile Heiligenhafens südlich des Bin-nensees und der Hafenrinne bestand und besteht ein Vorrang auf der Wohn- und Ver-sorgungsfunktion 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 Touristenbeher-bergung in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung zur Ferienvermietung.

In den vergangenen Jahren wurden – untersetzt durch einen städtebaulichen Master-plan - 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 In-teresses an Heiligenhafen als Tourismusdestination auch im Innenstadtbereich vor-handene Wohnungen oder Gebäude vermehrt zu Ferienobjekten umgewidmet bzw. Grundstücke mit neuen Ferienobjekten entwickelt werden, weil dies größere Ertrags-möglichkeiten bietet als eine Vermietung zum Dauerwohnen. Dies kann sich auch auf die verbliebenen Wohnungen als „Negativbeispiel“ auswirken. Die Unterschiede hin-sichtlich der Rendite wirken sich auch auf die aufgerufenen Grundstücks- und Gebäu-depreise aus, wenn Objekte auf den Markt kommen und zum Verkauf stehen. Der Er-werb 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 Zu-sammenhang mit den dort entstandenen Arbeitsplätzen auch zusätzliche Wohnungs-bedarfe 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 potentiellm Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung im In-nenstadtbereich bedarf einer städtebaulichen Steuerung, die mit den gewählten Fest-setzungen erreicht wird.

Für ggf. doch bereits vorhandene, genehmigte Ferienwohnungen im Innenstadtbe-reich wird mit textlicher Festsetzung geregelt, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erwei-terungen, 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 ggf. doch vorhandenen Ferienwohnungen im Innenstadtbereich Rech-nung 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 Ergänzung (und daher mit fortlaufender Nummerierung) zu den bestehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans, die weiter fortgelten. Auch die planzeichnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans gelten weiter fort.



3. Verfahren

3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.68 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am erfolgt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am den geänderten Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.68 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am erfolgt.

Die Stadtvertretung hat am 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 bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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



4. Durchführung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brückstraße 1-11“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Mischgebiet MI	680	100 %
Plangebiet 1. Änderung BP68	680	100 %

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -



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**



SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

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 gemeindet	FeWo nicht gemeindet	FeWo als Gewerbe gemeindet	FeWo als Gewerbe nicht gemeindet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FeWo in % nur gemeindet	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_M11																	
Ächterstraße	65		10	3	8	6	27	92	29,3	4	2				6	0,25	92/M11
Am Strande 10-15	4		1	1			2	6	33,3						0	0,25	92/M11
Bergstraße	11		0					11	0,0	5	4	1	1	11	1,00	92/M11	
Fischerstraße	61		4	5			9	70	12,9	10	3	1		14	0,30	92/M11	
Lauritz-Maßmann-Str. 2-30, gerade	9		1	2			3	12	25,0	5	1	1		6	0,78	92/M11	
Markt 6	1		1	2			3	4	75,0	1	1			2	3,00	92/M11	
Schlamerstraße 1-27, ungerade	15		5				5	20	25,0	4	1			6	0,73	92/M11	
SUMME M11	166		22	13	8	6	49	215	22,8	29	11	2	2	1	45	0,40	
B-Plan 92_M12																	
Am Strande 4-7a, 8a-8b	5		0				0	5	0,0	3	1			1	5	1,00	92/M12
Brickstraße 13-27, ungerade	7		6	1			7	14	50,0	3	3	1		7	1,86	92/M12	
Schlamerstraße 2-24, gerade	8		3	1			4	12	33,3	1				1	0,50	92/M12	
SUMME M12	20		9	2	0	0	11	31	35,5	7	4	1	0	1	13	1,10	
B-Plan 92_M13																	
Am Sühnenpohl	16		18				18	34	52,9						0	1,13	92/M13
Bergstraße 1-47, ungerade	31		13	2			15	46	32,6	8	9	4	1	1	23	1,16	92/M13
Markt 1-3	8		0				0	8	0,0	2	3			5	0,63	92/M13	
Mühlenstraße 2-36, gerade	14		12				12	26	46,2	1	1			4	1,14	92/M13	
Schmiedestraße 3-11, ungerade	23		1				1	24	4,2					1	0,09	92/M13	
SUMME M13	92		44	2	0	0	46	138	33,3	11	13	4	1	4	33	0,84	



SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

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- hatte	WE in Bau	FeWo gemeldet	FeWo nicht gemeldet	FeWo als Gewerbe gemeldet	FeWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FeWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteile FeWo in % nur gemeldet	andere Dienstl./ Büro Geschäft	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_M14																	
Brückstraße 2-36, gerade	11		5	6			11	22	50,0	1	7	1			9	1,27	92/M14
Hafenstraße 1-3, ungerade	0		0				0	0		1	1				2		92/M14
Hafenstraße 2-16, gerade (o.6)	33		4				4	37	10,8	3	2	1			6	0,30	92/M14
Kiekit	3		1				1	4	25,0	1	2				3	1,33	92/M14
Kirchenstraße	2		2				2	4	50,0						1	1,50	92/M14
Markt 14-18	7		0				0	7	0,0	5	3				8	1,14	92/M14
Mühlenstraße 1-39, ungerade	40		1	3			4	44	9,1	5	2	3			10	0,28	92/M14
Mühlentor	8		2				2	10	20,0						0	0,25	92/M14
Thulboden (ohne 60)	99		18		1		19	118	16,1	29	16	3	2	1	51	0,70	92/M14
Wendstr. 1-41, ungerade (o.39)	72		6				6	78	7,7	4	1			1	6	0,17	92/M14
Wilhelmsplatz 1a	2		1				1	3	33,3						0	0,50	92/M14
SUMME M14	277		40	9	1	0	50	327	15,3	49	35	8	2	2	96	0,49	
B-Plan 92_M15																	
Am Strande 1a, 1-3	3		0				0	3	0,0		1	2	2		5	1,67	92/M15
Hafenstraße 5-35, ungerade	13		0				0	13	0,0	3	6	1	2	2	14	1,08	92/M15
Werffstraße 1-6	4		1	2			3	7	42,9	1	1	2	2		6	1,75	92/M15
SUMME M15	20		1	2	0	0	3	23	13,0	4	8	5	6	2	25	1,30	
B-Plan 92_M16																	
Weidestraße 26, 50-58, gerade	15		0				0	15	0,0	2				1	3	0,20	92/M16
Wilhelmsplatz 1-5	13		21		2	1	24	37	64,9						0	1,62	92/M16
Wilhelmsstraße	1		0				0	1	0,0						0	0,00	92/M16
SUMME M16	29		21	0	2	1	24	53	45,3	2	0	0	0	1	3	0,83	



SWUP GmbH Landschaftsarchitekt, Stadtplanung und Mediation

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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbli. Einzel- handel	Nutzungen Scharnk- Speise- wirtschaft	sonstige Ber- berging ohne FeWo	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	3	0	11	83	13,3	3	3	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

Straße	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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbli. Einzel- handel	Nutzungen Scharnk- Speise- wirtschaft	sonstige Ber- berging ohne FeWo	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan- Bau- gebiet
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

Straße	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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro	gewerbli. Einzel- handel	Nutzungen Scharnk- Speise- wirtschaft	sonstige Ber- berging ohne FeWo	Summe Gewerbe	Gewerbe zu Wohnen Verhältnis (Gewerbe einschl. FeWo)	B-Plan- Bau- gebiet
B-Plan 71																
Am Strande 7b	0		0				0	0			1			1		71_1/S0
Schlamerstraße 2a, 2b	0		0				0	0			6	2		0		71_1/S0
Markt 7-13	10		0				0	10	0,0	3				11	1,10	71_1/MK
Am Strande 8	2		0				0	2	0,0	1				1	0,50	71_1/MI



SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

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	andere Dienstl./ Geschäft/ Büro				gewerbli. 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
										111	84	23	11	13	11	13	242	0,55						
SUMME GESAMT	709	12	145	31	11	7	194	903	21,5	111	84	23	11	13	11	13	242	0,55						

