

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Hauptausschusses		
K	der Stadtvertretung	12.12.19	13

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

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

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 26. September 2019 beschloss die Stadtvertretung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstr. 9 – 11) sowie die Begründung dazu gem. § Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 8. Oktober 2019 bis einschließlich 8. November 2019.

B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt sowie Planzeichnung und Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstr. 9 - 11) vorgebrachten Anregungen hat die

Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstr. 9 - 11) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (Brückstr. 9 - 11) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse www.heiligenhafen.de eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

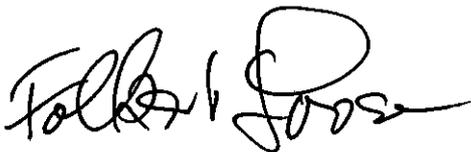
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

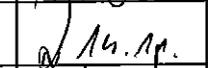
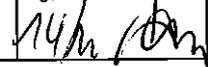
Bemerkung:

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:



Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

Stadt Heiligenhafen |
 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 9 - 11“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 13.11.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 08.11.2019 Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt: Bauleitplanung Boden-, Grundwasser und Gewässerschutz Naturschutz Baordnung einschließlich Brandschutz	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Nachfolgend aufgeführter Fachbereich bittet um Berücksichtigung seiner Belange:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-1	Gewässerschutz Mit dem Vorhaben der Stadt Heiligenhafen für einen Teilbereich des B-Planes, Ferienwohnungen auszuschießen, sind zunächst keine wasserrechtlichen Aspekte betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Die folgenden Hinweise sind allgemeiner Natur und generell zu beachten. Niederschlagswasser Soweit Verkehrsflächen betroffen sind, ist für deren Entwässerung eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Genehmigungsplanungen zu beachten.			X

Stadt Heiligenhafen |
 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 9 - 11“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 13.11.2019

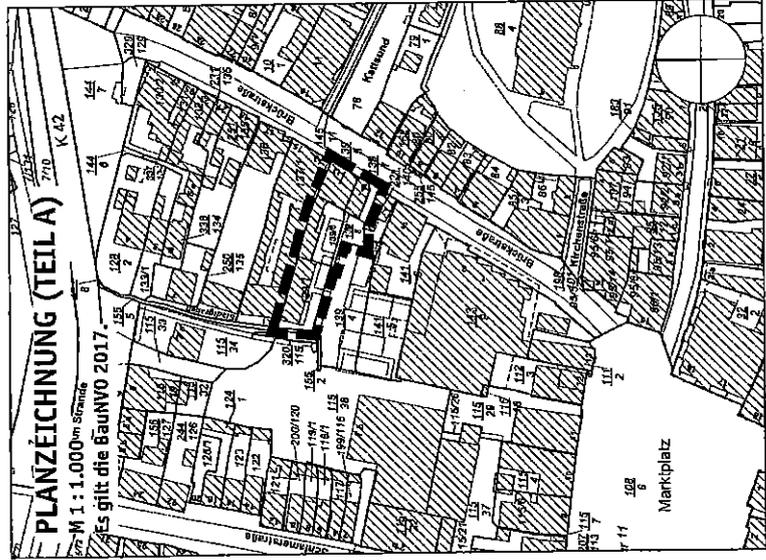
Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-2	<p>Allgemeines</p> <p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt.</p> <p>2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>			X
2	<p>Stadjtugendring Heiligenhafen Stellungnahme vom 08.11.2019</p> <p>Der Stadjtugendring Heiligenhafen hat die oben genannten Bebauungspläne gesichtet und darüber diskutiert. Folgendes geben wir zu den Anträgen zu bedenken.</p> <p>Parkplatz Situation Die Innenstadt und der Bereich insgesamt nördlich der Schmiede- und Wendstraße ist in der Hoch-Zeit sehr geprägt durch erhöhten Verkehr. Besonders seit Bau der Hotels an der Seebücke.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragestellung des Angebots und der Ausgestaltung von öffentlichen Parkplätzen wie privaten Stellplätzen in der Innenstadt ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, weil Planungsziel die Lösung des Umgangs mit Ferienwohnungen in</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 9 - 11“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 13.11.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Und es fehlen definitiv ausreichend Parkmöglichkeiten.</p> <p>Wir stellen uns die Frage, warum die Parkpalette noch nicht erweitert bzw. viel besser ausgewiesen wird am Wilhelmsplatz oder aber an der Kreuzung Bergstraße/Schmiedestraße!?!?</p> <p>Die privat genutzten Wohnungen in der Innenstadt benötigen alle einen Parkplatz/eine Parkmöglichkeit. Dazu kommen dann noch die Ferienwohnungen, seien sie gemeldet oder nicht, diese benötigen dann auch noch einen Parkplatz.</p> <p>Der Platz in der Innenstadt wird also nicht mehr!!!!</p> <p>Die Parkplatz Breite sowie Länge stimmt nicht mehr mit den heutigen Auto Größen überein. Besonders auffallend auf dem Parkplatz am Binnenwasser. Stehen dort zwei kleine Corsa der Marke Opel nebeneinander, ist es noch entspannt machbar in das Auto einzusteigen. Sind dort jedoch die heute allseits beliebten SUV oder auch sehr breite Limousinen auf den Parkplätzen vorhanden, ist es zum Beispiel für Eltern mit Kindern, Bewegungseingeschränkte Menschen oder ältere Menschen, nicht mehr so einfach aus dem Auto auszusteigen.</p> <p>Zudem kommt der Wandel dazu, dass alle Menschen möglichst sehr dicht an ihrem Zielort parken wollen würden.</p>	<p>der Innenstadt ist. Der Parkplatz am Binnensee liegt zudem nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen für Wohnungen/Ferienwohnungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu den jeweiligen Vorhaben zu berücksichtigen und zu bearbeiten.</p>	Ja	Nein	

Stadt Heiligenhafen |
 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 68 „Brückstraße 9 - 11“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 13.11.2019

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Wie ist es mit der Firma Gosch, die in nächster Zeit hier eine Filiale errichten wird an der Brücke zum Steinwarder. Wo baut Gosch dafür seine Parkplätze? Auch pauschal am Binnenwasser?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Thema „Parken“ der Firma Gosch wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen behandelt und ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.</p>			X
	<p><u>Wohnraum für Einheimische/ Bezahlbarer Wohnraum/ Sozialer Wohnraum</u> Bitte lassen sie bei all den Planungen auch den Wohnraum für Einheimische und Angestellte vor Ort nicht aus dem Blick. Der ist und wird immer knapper. Hier sollen Menschen flexibel ihrem Arbeitgeber zur Verfügung stehen. Das ist schwer machbar. Die Mieten steigen weiterhin hier in Heiligenhafen. Die Gehälter steigen nicht!! Besonders im Dienstleistungssektor wie der Hotel- und Gaststättenbranche sind die Gehälter für gelernte Fachkräfte nicht hoch. Gehalt und Mietkosten stehen in keinem Verhältnis gegenüber. Somit ist es den Familien oder Alleinstehenden kaum möglich vor Ort eine Wohnung zu bekommen. Es muss ein Fahrzeug vorgehalten werden, um von Außerhalb zur Arbeitsstätte zu gelangen. Die Öffentlichen Verkehrsmittel fahren leider nicht im kompletten Arbeitszeitraum der Hotel- und Gaststätten Zeiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung zu Ferienwohnungsnutzung im Innenstadtbereich hat gerade die Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zum Dauerwohnen zum Ziel. Der Bebauungsplan kann auf die Mietpreisentwicklung jedoch keinen Einfluss nehmen. Festsetzungen zu Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wirken in dem weitgehend durch Bestandsbebauung geprägten Innenstadtbereich nur bedingt, weil sie lediglich bei Neubauvorhaben greifen würden. Für letzteres sind wiederum nur begrenzt Flächenpotentiale im Innenstadtbereich vorhanden. Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind solche derzeit nicht zu erkennen.</p>			X



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000
Es gilt die BauVO 2017.

PLANZEICHNERKLÄRUNG
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Dienachstehenden textlichen Festsetzungen sind Ergänzungen der bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Heiligenhafen.

Die folgenden Festsetzungen ergänzen den Punkt 1 – Art der baulichen Nutzung – der bestehenden textlichen Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Betriebsgewerbes und sonstigen Gewerbebetriebe, nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 13a BauNVO)

1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unzulässig, aber bis einschließlich zum 22.03.2018 genehmigter Anlagen in Form von in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen sind dabei nur im untergeordneten Umfang zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO, § 13a BauNVO)

Fertsetzung
 Die planzeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans gelten fort.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgefordert aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ursprüngliche Benennung des Ausstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am
 - Auf Beschluss der Stadtvertretung vom wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigsten Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich über den "Heiligenhafener Post" schriftlich bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 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.
- Heiligenhafen,
 den
 (Loose)
 - i.V. Erster Stadtrat -
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.
- Bad Segeberg,
 den
 (M.N.)
 - Öffentl. best. Verm.-Ang. -
8. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Steuerung beschlossen und die Begründung durch (einmütigen) Beschluss gefasst.
- Heiligenhafen,
 den
 (Loose)
 - i.V. Erster Stadtrat -
9. Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- Heiligenhafen,
 den
 (Loose)
 - i.V. Erster Stadtrat -
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie Internetausschreibung der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschleifen von allen Interessierten eingesehen werden kann und von dem Inhalt des Beschlusses Kenntnis zu erlangen ist, sind in der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften (z.B. Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erläutern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Heiligenhafen,
 den
 (Loose)
 - i.V. Erster Stadtrat -

Satzung der Stadt Heiligenhafen
über die
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68
für das Gebiet "Brückstraße 9-11"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3924) sowie nach § 64 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2013 (VOBl. Schl.-Nr. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2018 (VOBl. Schl.-Nr. 5, 365) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 für das Gebiet "Brückstraße 9-11" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 68, 1. Änderung für
das "Brückstraße 9-11"

Satzungsbeschluss
M 1 : 1.000

13.11.2019

Planverfasser:

Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

SWUP GmbH

Bülkeweg 4/6/8/1
 24155 Heiligenhafen
 Telefon 0431 397 34 49
 Telefax 0431 397 34 49
 mobil@swup.de
 www.swup.de

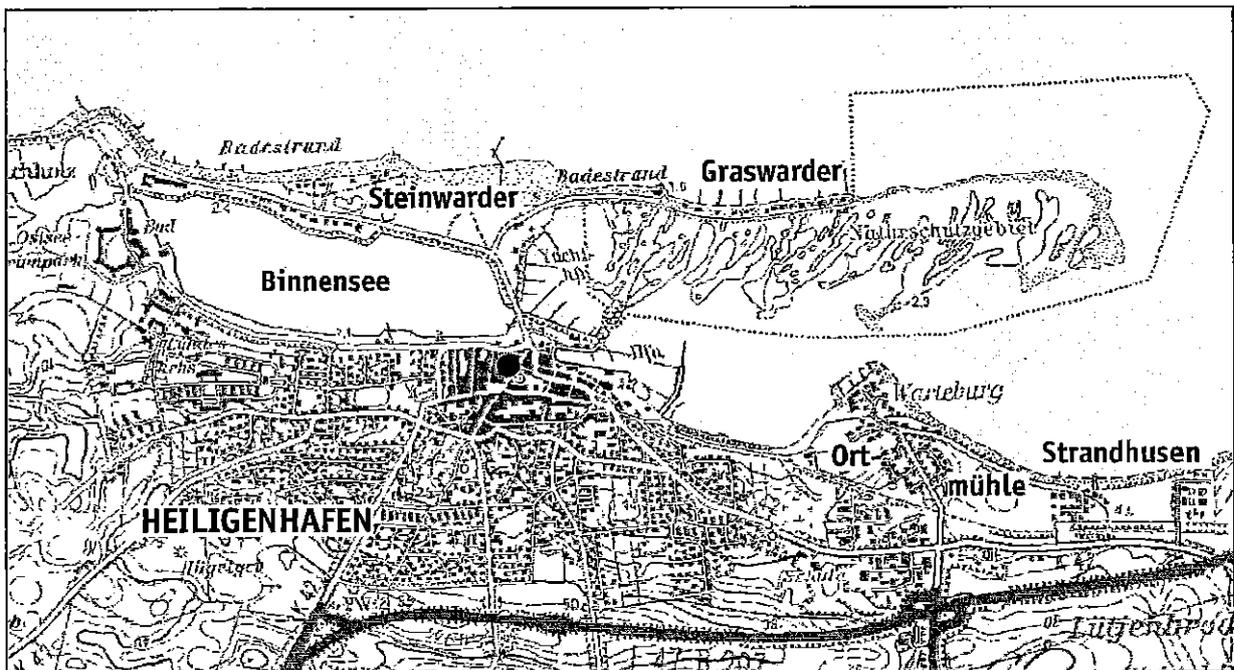
Heilighafen-Weg 135 C
 24149 Sankt Heringsdorf
 Telefon 0431 756 88 80
 Telefax 0431 756 88 81
 info@landscap.de
 www.landscap.de

091-301-4011
 091-301-4012
 091-301-4013
 091-301-4014
 091-301-4015
 091-301-4016
 091-301-4017
 091-301-4018
 091-301-4019
 091-301-4020
 091-301-4021
 091-301-4022
 091-301-4023
 091-301-4024
 091-301-4025
 091-301-4026
 091-301-4027
 091-301-4028
 091-301-4029
 091-301-4030
 091-301-4031
 091-301-4032
 091-301-4033
 091-301-4034
 091-301-4035
 091-301-4036
 091-301-4037
 091-301-4038
 091-301-4039
 091-301-4040
 091-301-4041
 091-301-4042
 091-301-4043
 091-301-4044
 091-301-4045
 091-301-4046
 091-301-4047
 091-301-4048
 091-301-4049
 091-301-4050
 091-301-4051
 091-301-4052
 091-301-4053
 091-301-4054
 091-301-4055
 091-301-4056
 091-301-4057
 091-301-4058
 091-301-4059
 091-301-4060
 091-301-4061
 091-301-4062
 091-301-4063
 091-301-4064
 091-301-4065
 091-301-4066
 091-301-4067
 091-301-4068
 091-301-4069
 091-301-4070
 091-301-4071
 091-301-4072
 091-301-4073
 091-301-4074
 091-301-4075
 091-301-4076
 091-301-4077
 091-301-4078
 091-301-4079
 091-301-4080
 091-301-4081
 091-301-4082
 091-301-4083
 091-301-4084
 091-301-4085
 091-301-4086
 091-301-4087
 091-301-4088
 091-301-4089
 091-301-4090
 091-301-4091
 091-301-4092
 091-301-4093
 091-301-4094
 091-301-4095
 091-301-4096
 091-301-4097
 091-301-4098
 091-301-4099
 091-301-4100
 091-301-4101
 091-301-4102
 091-301-4103
 091-301-4104
 091-301-4105
 091-301-4106
 091-301-4107
 091-301-4108
 091-301-4109
 091-301-4110
 091-301-4111
 091-301-4112
 091-301-4113
 091-301-4114
 091-301-4115
 091-301-4116
 091-301-4117
 091-301-4118
 091-301-4119
 091-301-4120
 091-301-4121
 091-301-4122
 091-301-4123
 091-301-4124
 091-301-4125
 091-301-4126
 091-301-4127
 091-301-4128
 091-301-4129
 091-301-4130
 091-301-4131
 091-301-4132
 091-301-4133
 091-301-4134
 091-301-4135
 091-301-4136
 091-301-4137
 091-301-4138
 091-301-4139
 091-301-4140
 091-301-4141
 091-301-4142
 091-301-4143
 091-301-4144
 091-301-4145
 091-301-4146
 091-301-4147
 091-301-4148
 091-301-4149
 091-301-4150
 091-301-4151
 091-301-4152
 091-301-4153
 091-301-4154
 091-301-4155
 091-301-4156
 091-301-4157
 091-301-4158
 091-301-4159
 091-301-4160
 091-301-4161
 091-301-4162
 091-301-4163
 091-301-4164
 091-301-4165
 091-301-4166
 091-301-4167
 091-301-4168
 091-301-4169
 091-301-4170
 091-301-4171
 091-301-4172
 091-301-4173
 091-301-4174
 091-301-4175
 091-301-4176
 091-301-4177
 091-301-4178
 091-301-4179
 091-301-4180
 091-301-4181
 091-301-4182
 091-301-4183
 091-301-4184
 091-301-4185
 091-301-4186
 091-301-4187
 091-301-4188
 091-301-4189
 091-301-4190
 091-301-4191
 091-301-4192
 091-301-4193
 091-301-4194
 091-301-4195
 091-301-4196
 091-301-4197
 091-301-4198
 091-301-4199
 091-301-4200
 091-301-4201
 091-301-4202
 091-301-4203
 091-301-4204
 091-301-4205
 091-301-4206
 091-301-4207
 091-301-4208
 091-301-4209
 091-301-4210
 091-301-4211
 091-301-4212
 091-301-4213
 091-301-4214
 091-301-4215
 091-301-4216
 091-301-4217
 091-301-4218
 091-301-4219
 091-301-4220
 091-301-4221
 091-301-4222
 091-301-4223
 091-301-4224
 091-301-4225
 091-301-4226
 091-301-4227
 091-301-4228
 091-301-4229
 091-301-4230
 091-301-4231
 091-301-4232
 091-301-4233
 091-301-4234
 091-301-4235
 091-301-4236
 091-301-4237
 091-301-4238
 091-301-4239
 091-301-4240
 091-301-4241
 091-301-4242
 091-301-4243
 091-301-4244
 091-301-4245
 091-301-4246
 091-301-4247
 091-301-4248
 091-301-4249
 091-301-4250
 091-301-4251
 091-301-4252
 091-301-4253
 091-301-4254
 091-301-4255
 091-301-4256
 091-301-4257
 091-301-4258
 091-301-4259
 091-301-4260
 091-301-4261
 091-301-4262
 091-301-4263
 091-301-4264
 091-301-4265
 091-301-4266
 091-301-4267
 091-301-4268
 091-301-4269
 091-301-4270
 091-301-4271
 091-301-4272
 091-301-4273
 091-301-4274
 091-301-4275
 091-301-4276
 091-301-4277
 091-301-4278
 091-301-4279
 091-301-4280
 091-301-4281
 091-301-4282
 091-301-4283
 091-301-4284
 091-301-4285
 091-301-4286
 091-301-4287
 091-301-4288
 091-301-4289
 091-301-4290
 091-301-4291
 091-301-4292
 091-301-4293
 091-301-4294
 091-301-4295
 091-301-4296
 091-301-4297
 091-301-4298
 091-301-4299
 091-301-4300
 091-301-4301
 091-301-4302
 091-301-4303
 091-301-4304
 091-301-4305
 091-301-4306
 091-301-4307
 091-301-4308
 091-301-4309
 091-301-4310
 091-301-4311
 091-301-4312
 091-301-4313
 091-301-4314
 091-301-4315
 091-301-4316
 091-301-4317
 091-301-4318
 091-301-4319
 091-301-4320
 091-301-4321
 091-301-4322
 091-301-4323
 091-301-4324
 091-301-4325
 091-301-4326
 091-301-4327
 091-301-4328
 091-301-4329
 091-301-4330
 091-301-4331
 091-301-4332
 091-301-4333
 091-301-4334
 091-301-4335
 091-301-4336
 091-301-4337
 091-301-4338
 091-301-4339
 091-301-4340
 091-301-4341
 091-301-4342
 091-301-4343
 091-301-4344
 091-301-4345
 091-301-4346
 091-301-4347
 091-301-4348
 091-301-4349
 091-301-4350
 091-301-4351
 091-301-4352
 091-301-4353
 091-301-4354
 091-301-4355
 091-301-4356
 091-301-4357
 091-301-4358
 091-301-4359
 091-301-4360
 091-301-4361
 091-301-4362
 091-301-4363
 091-301-4364
 091-301-4365
 091-301-4366
 091-301-4367
 091-301-4368
 091-301-4369
 091-301-4370
 091-301-4371
 091-301-4372
 091-301-4373
 091-301-4374
 091-301-4375
 091-301-4376
 091-301-4377
 091-301-4378
 091-301-4379
 091-301-4380
 091-301-4381
 091-301-4382
 091-301-4383
 091-301-4384
 091-301-4385
 091-301-4386
 091-301-4387
 091-301-4388
 091-301-4389
 091-301-4390
 091-301-4391
 091-301-4392
 091-301-4393
 091-301-4394
 091-301-4395
 091-301-4396
 091-301-4397
 091-301-4398
 091-301-4399
 091-301-4400
 091-301-4401
 091-301-4402
 091-301-4403
 091-301-4404
 091-301-4405
 091-301-4406
 091-301-4407
 091-301-4408
 091-301-4409
 091-301-4410
 091-301-4411
 091-301-4412
 091-301-4413
 091-301-4414
 091-301-4415
 091-301-4416
 091-301-4417
 091-301-4418
 091-301-4419
 091-301-4420
 091-301-4421
 091-301-4422
 091-301-4423
 091-301-4424
 091-301-4425
 091-301-4426
 091-301-4427
 091-301-4428
 091-301-4429
 091-301-4430
 091-301-4431
 091-301-4432
 091-301-4433
 091-301-4434
 091-301-4435
 091-301-4436
 091-301-4437
 091-301-4438
 091-301-4439
 091-301-4440
 091-301-4441
 091-301-4442
 091-301-4443
 091-301-4444
 091-301-4445
 091-301-4446
 091-301-4447
 091-301-4448
 091-301-4449
 091-301-4450
 091-301-4451
 091-301-4452
 091-301-4453
 091-301-4454
 091-301-4455
 091-301-4456
 091-301-4457
 091-301-4458
 091-301-4459
 091-301-4460
 091-301-4461
 091-301-4462
 091-301-4463
 091-301-4464
 091-301-4465
 091-301-4466
 091-301-4467
 091-301-4468
 091-301-4469
 091-301-4470
 091-301-4471
 091-301-4472
 091-301-4473
 091-301-4474
 091-301-4475
 091-301-4476
 091-301-4477
 091-301-4478
 091-301-4479
 091-301-4480
 091-301-4481
 091-301-4482
 091-301-4483
 091-301-4484
 091-301-4485
 091-301-4486
 091-301-4487
 091-301-4488
 091-301-4489
 091-301-4490
 091-301-4491
 091-301-4492
 091-301-4493
 091-301-4494
 091-301-4495
 091-301-4496
 091-301-4497
 091-301-4498
 091-301-4499
 091-301-4500
 091-301-4501
 091-301-4502
 091-301-4503
 091-301-4504
 091-301-4505
 091-301-4506
 091-301-4507
 091-301-4508
 091-301-4509
 091-301-4510
 091-301-4511
 091-301-4512
 091-301-4513
 091-301-4514
 091-301-4515
 091-301-4516
 091-301-4517
 091-301-4518
 091-301-4519
 091-301-4520
 091-301-4521
 091-301-4522
 091-301-4523
 091-301-4524
 091-301-4525
 091-301-4526
 091-301-4527
 091-301-4528
 091-301-4529
 091-301-4530
 091-301-4531
 091-301-4532
 091-301-4533
 091-301-4534
 091-301-4535
 091-301-4536
 091-301-4537
 091-301-4538
 091-301-4539
 091-301-4540
 091-301-4541
 091-301-4542
 091-301-4543
 091-301-4544
 091-301-4545
 091-301-4546
 091-301-4547
 091-301-4548
 091-301-4549
 091-301-4550
 091-301-4551
 091-301-4552
 091-301-4553
 091-301-4554
 091-301-4555
 091-301-4556
 091-301-4557
 091-301-4558
 091-301-4559
 091-301-4560
 091-301-4561
 091-301-4562
 091-301-4563
 091-301-4564
 091-301-4565
 091-301-4566
 091-301-4567
 091-301-4568
 091-301-4569
 091-301-4570
 091-301-4571
 091-301-4572
 091-301-4573
 091-301-4574
 091-301-4575
 091-301-4576
 091-301-4577
 091-301-4578
 091-301-4579
 091-301-4580
 091-301-4581
 091-301-4582
 091-301-4583
 091-301-4584
 091-301-4585
 091-301-4586
 091-301-4587
 091-301-4588
 091-301-4589
 091-301-4590
 091-301-4591
 091-301-4592
 091-301-4593
 091-301-4594
 091-301-4595
 091-301-4596
 091-301-4597
 091-301-4598
 091-301-4599
 091-301-4600
 091-301



13.11.2019

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

13.11.2019
Fassung zum 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	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. Feinststeuerung 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.

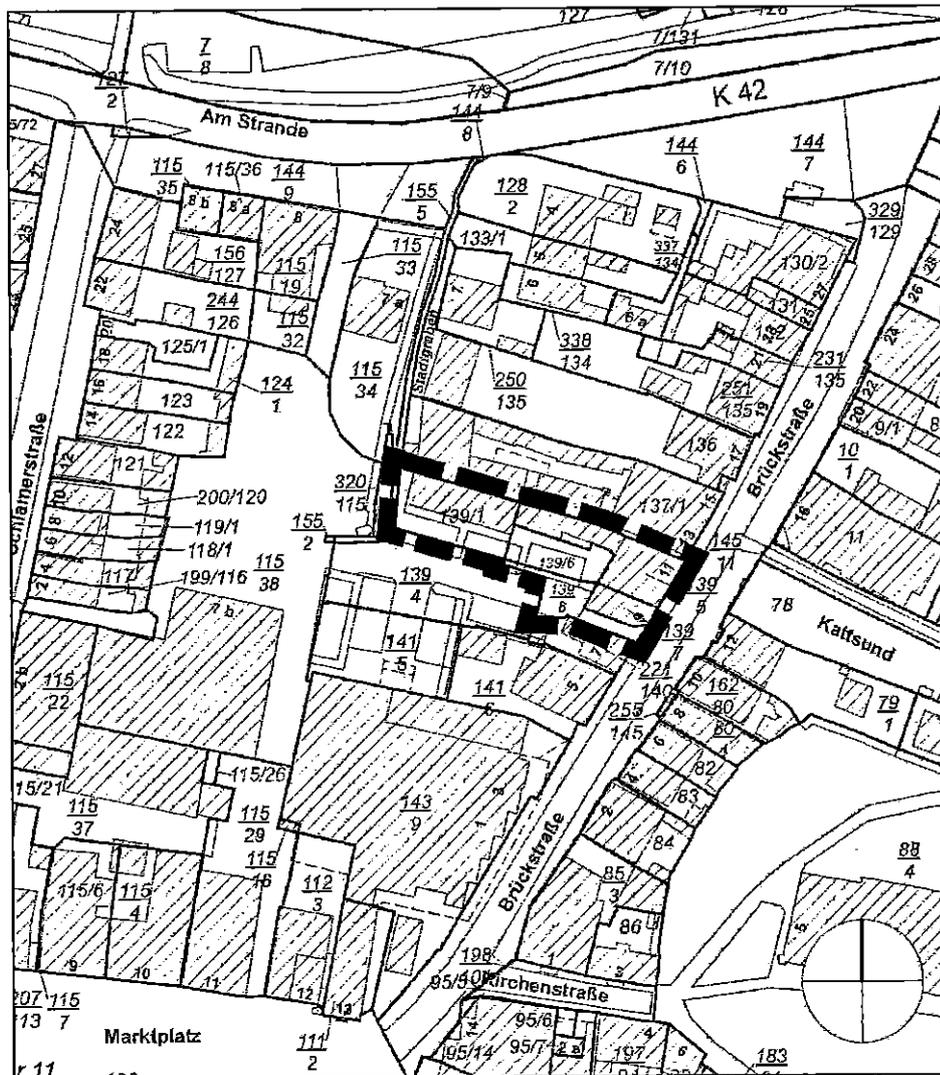
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

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-termine.de/stadtgebiet.html#Belegung_2_-_4_Personen

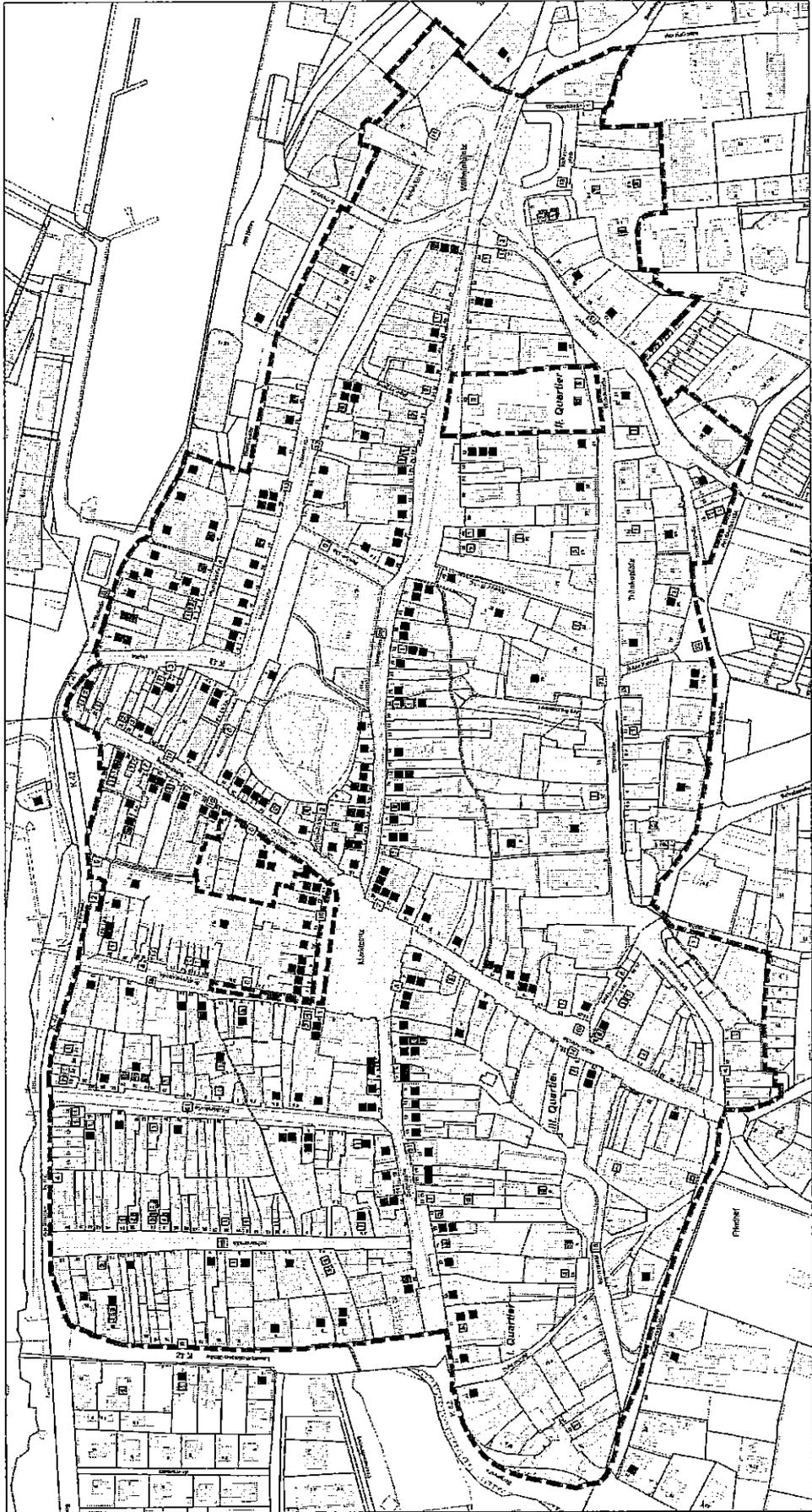


Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan 68 „Brückstraße 9-11“ | Begründung

13.11.2019

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

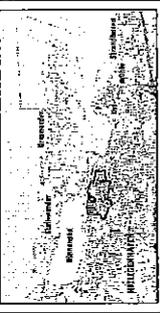
Aus dieser Bestandsaufnahme der Nutzungen ergibt sich eine charakteristische Mischung von Wohnen mit Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungsgewerbe, Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Bed & Breakfast. Ferienwohnungen sind im 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"/>	Nutzung Fortbewegung
<input type="checkbox"/>	Anzahl der angrenzenden, geschützten Fortbewegungen
<input type="checkbox"/>	In Rahmen der Kurzzeitnutzung zusätzlich festgelegte Fortbewegungen
<input type="checkbox"/>	Fortbewegung als gewerbliche Nutzung
<input type="checkbox"/>	Nutzung Markt, Posten, Apparateverteilung
<input type="checkbox"/>	Nutzung Umkleekabinen, Garagenbox
<input type="checkbox"/>	Nutzung Handel und Gewerbe
<input type="checkbox"/>	Nutzung Wohnen Anzahl der Haushalte
<input type="checkbox"/>	Differenzierung von Untereinheiten des Innenstadtbereichs

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

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



Planverfahren

UVP nach
 Umweltverträglichkeitsprüfung und Projekt
 nach dem
 Bundesnaturschutzgesetz
 und dem
 Bundesimmissionsschutzgesetz
 sowie dem
 Bundesdenkmalpflegegesetz
 und dem
 Bundesarchivgesetz
 sowie dem
 Bundesdenkmalpflegegesetz
 und dem
 Bundesarchivgesetz



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

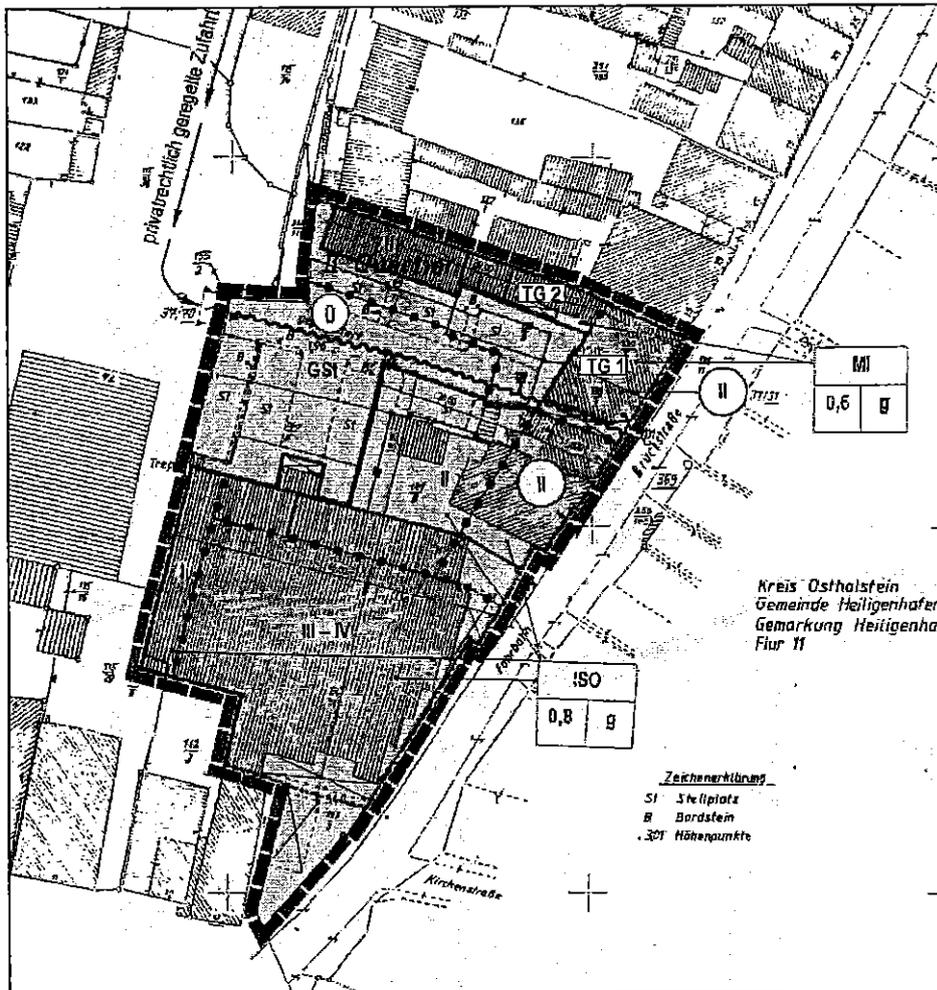
Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 aus dem Jahr 2000 vor (vgl. nachfolgende Abbildung). Als Art der baulichen Nutzung sind festgesetzt Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel“ und Mischgebiet.

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.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68 (Ausschnitt)



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

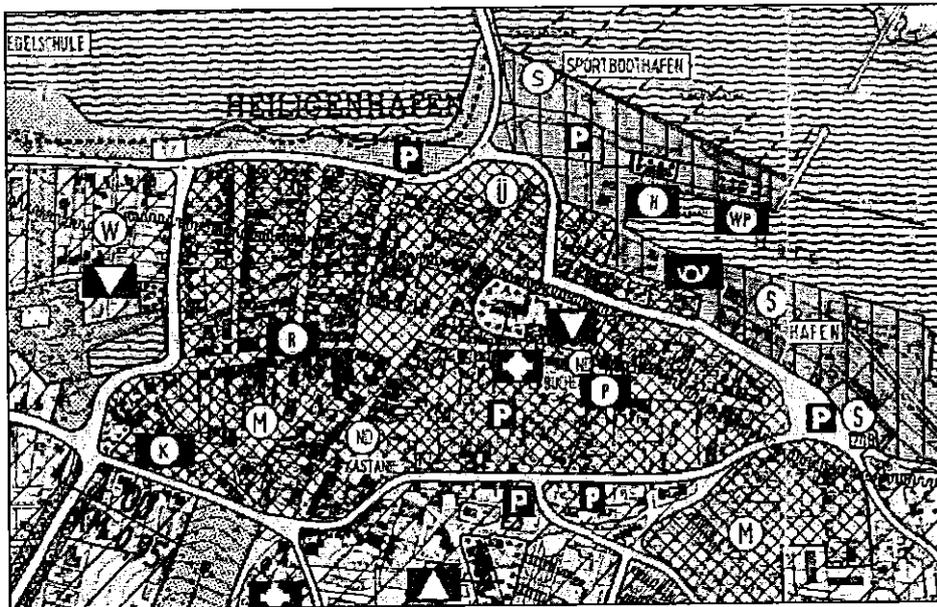
„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner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

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 Umnutzung 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 Feinsteueringstrumente 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 Fremdenbeherbergung gesetzt worden.

Für den Innenstadtbereich und die übrigen Ortsteile Heiligenhafens südlich des Binensees 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 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 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.

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 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 Inhalte der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.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 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
(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**



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	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																	
Achterstraße	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 2-20, gerade	11		0					11	0,0	5	4		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		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
Brückstraße 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 Suhrenpohl	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	



15.08.2019

SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

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 Gesamt	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	anderw. gewerbl. Einzel- handel	Nutzungen Speise- wirtschaft	Beher- 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
Kiekuht	3		1				1	4	25,0	1	2				3	1,33	92/M14
Kirchenstraße	2		2				2	4	50,0		1				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				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		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
Werftstraße 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
Wilhelmstraße	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 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	FaWo gemeldet	FaWo nicht gemeldet	FaWo als Gewerbe gemeldet	FaWo als Gewerbe nicht gemeldet	Summe FaWo	Summe Einheiten zum Wohnen Gesamt	Anteil FaWo in % nur gemeldet e	andere Dienst- 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
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



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 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	