

Beschlussempfehlungen

zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Kreis Ostholstein – vom 15.04.2021 / 15.04.2021

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1.1 Bauleitplanung

Ortsplanung und Planungsrecht

Da es sich hierbei nicht um eine Angebotsplanung der Gemeinde, sondern vielmehr um eine vorhaben- und vorhabenträgerbezogene Planung handelt, wird erneut darauf hingewiesen, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. §12 BauGB, hier das gebotene Verfahren wäre.

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Die Stadt Heiligenhafen hält am Instrument der Angebotsplanung fest.

Für das Areal beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen unabhängig von einem Investor die Aufwertung hin zu einem attraktiven Auftakt der Promenade am Binnensee.

1.2 Grundwasserschutz

Durch das o.g. Vorhaben der Stadt Heiligenhafen sind im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage die Belange des Grundwasserschutzes berührt. Darauf wurde bereits im Vorverfahren hingewiesen, so dass der Hinweis auf eine rechtzeitige wasserrechtliche Regelung der Grundwasserhaltung in die Begründung aufgenommen wurde.

Seitdem gab es immer wieder Probleme bei Grundwasserhaltungen in strandnahen Bereichen durch das Entstehen von Faulgasen (Schwefelwasserstoff – Geruch nach faulen Eiern) auf Grund von Grundwasserabsenkungen. Ursache ist der Kontakt von organischen Verbindungen mit Sauerstoff durch den veränderten Grundwasserstand. Dazu enthält das geförderte Grundwasser oft Huminstoffe und andere Bestandteile, die bei der Einleitung in ein Gewässer dann ausfallen und zu Trübungen, Verfärbungen und Ablagerungen führen können.

Schwefelwasserstoff wirkt bei der Einleitung in ein Gewässer fischgiftig und kann über die Atemluft gesundheitsbelastend auf den Menschen wirken. Deswegen ist bereits mit der Stellung des Bauantrages konzeptionell darzustellen, wie das entnommene Grundwasser ggf. vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation bzw. in den Vorfluter von Schwefelwasserstoff befreit wird, ohne dass es zu Geruchsbelastungen in der

Umgebung kommt und so, dass eine Fischgiftigkeit bei der Einleitung nicht mehr gegeben ist und Trübungen, Verfärbungen und Ablagerungen ausgeschlossen sind. In diesem Konzept sind die Technologie und der Platzbedarf einer solchen Anlage darzustellen. Außerdem sind bereits Ansprechpartner und deren Kontaktdaten der Firma anzugeben, die eine solche Anlage kurzfristig aufstellen kann.

Auch wenn Grundwasseruntersuchungen am Baugrund kein Potential für eine Freisetzung von Schwefelwasserstoff zeigen, ist dieses Konzept in jedem Fall als eine Art Notfallplan vorzulegen, da eine potentielle Schwefelwasserstoffquelle auch außerhalb des Baugrundstückes liegen kann, von den Voruntersuchungen eventuell nicht erfasst und möglicherweise erst mit der beginnenden Grundwasserhaltung mobilisiert wird. Setzt eine Freisetzung von Schwefelwasserstoff ein, ist unverzüglich innerhalb von zwei Werktagen für die Reinigung des Grundwassers zu sorgen, da sonst eine Unter-sagung der Grundwasserhaltung droht.

Durch einen veränderten Grundwasserstand bei einer Absenkung kann es auch außerhalb der Baustelle zu Geruchsbelastungen kommen. Dies kann nicht durch eine Reinigung des entnommenen Grundwassers verhindert werden. Deswegen ist darzulegen, mit welchen technischen Möglichkeiten die Auswirkungen der Grundwasserhaltung lokal begrenzt werden können.

Das Konzept zur Reinigung des entnommenen Grundwassers ist auch mit dem Wasserrechtsantrag vorzulegen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Behandlung der entstehenden Faulgerüche durch Schwefelwasserstoff sowie der Trübungen und Verfärbungen kann durch Zugabe von Oxidationsmitteln bzw. Einsatz von Filteranlagen vor Ort technisch umgesetzt werden. Ebenso kann eine Begrenzung der Reichweite der Grundwasserabsenkung durch z.B. Anordnung von horizontalen Tiefendrainagen umgesetzt werden. Hierzu wird im Genehmigungsverfahren eine genaue Konzept-Planung auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen, Wasseranalysen und der Baugrubenplanung erfolgen. Die Begründung wird ergänzt.

Die mögliche Geruchsbelästigung durch Schwefelwasserstoff lässt sich in der Regel durch Zugabe eines starken Oxidationsmittels beseitigen. Durch beispielsweise Dosierung von Wasserstoffperoxid lässt sich Schwefelwasserstoff zu Sulfit bzw. Sulfat oxidieren. Hier wird das Oxidationsmittel mittels einer Dosierstation dem geförderten Wasser zugeführt. Hierbei ist ein Verhältnis Oxidationsmittel zu Schwefelwasserstoff zu beachten. Entsprechende Analysen sind demnach ratsam. Die beschriebenen Ausfällungen sind häufig auf geogene Eisenbelastungen zurückzuführen. Entsprechende Enteisungsanlagen können durch Oxidation und/oder Filtration den Eisengehalt senken. Anhand entsprechender Analysen und Zielwerten kann hier die entsprechende Aufgabenstellung erarbeitet werden. Huminstoffe führen ab höheren Konzentrationen zu Färbungen des Wassers. In der Regel werden Huminstoffe bei der Einleitung toleriert, da keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Sollte eine Reduzierung erforderlich sein, so können eventuell eine starke Oxidation und/oder spezielle Wasseraktivkohlefilter eingesetzt werden. Hier ist eine vorherige Affinitätsuntersuchung sinnvoll. Zur Begrenzung der Reichweite der Absenkung und der zu fördernden Wassermengen können u. U. horizontale Wasserfassungssysteme wie eine eingefräste Tiefendrainage mit geringen Einbautiefen unterhalb des Aushubs beitragen. Dieses sollte in der Konzepterstellung geprüft werden.

1.3 Gewässerschutz

Das Vorhaben der Stadt Heiligenhafen den B-Plan Nr. 18. Änderung zu erlassen ist wasserrechtlich möglich, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden.

Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Umfeld des geplanten Vorhabens von einer vollständigen hydraulischen Auslastung und Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeit auszugehen. Eine Drosselung der vom Vorhaben einzuleitenden Niederschlagswassermenge in den städtischen Niederschlagswasserkanal ist unverzichtbar.

In der Bauleitplanung ist die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DWA-Arbeitsblatt A 117) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzulegen.

Die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ des LLUR.SH (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein) sind zu beachten. Gemäß dieser Vorschrift ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Dieser ist derzeit nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen. Je nach zu ermittelndem Fall werden entsprechend weitere Nachweise benötigt. Sollte eine Rückhaltung notwendig sein, sollte die Fläche hierfür bereits im B-Plan festgelegt werden.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 102-Teil 1 & 2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Dieses Merkblatt ersetzt das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Inzwischen liegt ein Fachbeitrag nach A-RW 1 sowie die Berechnung des Rückhaltevolumens vor. Das Rückhaltevolumen wird als unterirdische Rückhalte-Rigolen in Kombination mit einem Rückstaukanal zur Verfügung gestellt. Eine diesbezügliche Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

1.4 Bauordnung / Brandschutz

Es gelten die Anregungen aus dem Vorverfahren, siehe Abwägung vom 05.11.2020

Sowohl die Erschließung bestehender Gebäude als auch die der Neubauten muss erhalten bleiben bzw. öffentlich-rechtlich gesichert werden. GFL-Rechte und Baulasten sind nur für die Teilbereiche der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entbehrlich.

Die Planung lässt eine Bebauung zu, für die eine Löschwasserversorgung von mind. 192 m³ /h für zwei Stunden erforderlich ist. Diese Löschwassermenge stellt den Grundschutz dar und ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung als Teil der notwendigen Erschließung nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird weiter ergänzt. Die Festsetzung weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht erforderlich, da die Promenade als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Durch den örtlichen Versorger können über das vorhandene Leitungsnetz, nach derzeitigem Stand, mindestens 96 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Die „fehlende“ Löschwassermenge kann durch bauliche Maßnahmen oder die Bereitstellung einer weiteren Löschwasserquelle ausgeglichen werden. Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht sicher abzuschätzen, welche baulichen Maßnahmen den Löschwasserbedarf reduzieren können, so dass die Bereitstellung einer weiteren, erschöpflichen Löschwasserquelle eine belastbare Lösung darstellt. Eine Löschwasserbevorratung könnte in Form einer Zisterne oder eines Teichs realisiert werden. Auf Grund der baulichen Beschränkungen (Grundstückgröße) kommt eine unterirdische Zisterne / Zisternenanlage in Frage, die bis zu 192 m³ zur Verfügung stellen muss. Als allerletzte Reserve kann auch die Ostsee als Wasserspeicher genutzt werden, was aber unter Berücksichtigung von Wellengang, Algen und Schmutz im Wasser und dem Salzwasser an sich, dass das Löschgerät stark in Anspruch nimmt, nur ein Ersatz sein sollte.

1.5 Allgemeines

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. Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

2 **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 17.03.2021 / 17.03.2021**

Unsere Stellungnahme vom 04.10.2019 wurde richtig in die Begründung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde – vom 04.10.2019 / 04.10.2019

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Sie sind in der Begründung bereits enthalten.

3 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 16.04.2021 / 16.04.2021

Die mir in Papierform vorgelegte Planunterlage unterscheidet sich von der im Internet elektronisch verfügbaren Planunterlage. In der Papierversion ist das Hochwasserrisikogebiet nicht dargestellt, in der digitalen Version schon. Meine Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich auf die mir in Papierform vorgelegte Unterlage. Ich bitte Sie darum in Zukunft identische Versionen für die Beteiligung zu verwenden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Auslegungsexemplar und in der digitalen Fassung ist die Linie korrekt dargestellt. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Zum Entwurf "Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung für den Bereich zwischen Eichholzweg und Aktiv-Hus, dem Ostseeferienpark und dem Binnensee" der Stadt Heiligenhafen nehme ich wie folgt Stellung:

3.1 Stellungnahme

Ich verweise bzgl. der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes auf meine Stellungnahme vom 23.09.2019. Diese behält im vollem Umfang ihre Gültigkeit. In der vorliegenden Begründung zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 sind die o. g. Belange vollumfänglich berücksichtigt worden. Entgegen den Angaben in der Begründung ist in der Planzeichnung nach wie vor das Hochwasserrisikogebiet nicht dargestellt. Dies ist nach gesetzlicher Vorgabe erforderlich. Dementsprechend fordere ich Sie hiermit noch einmal auf, das Hochwasserrisikogebiet in der Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen und darzustellen. Ebenfalls ist in der textlichen Festsetzung der Planzeichnung die hochwasserangepasste Bauweise für die bauliche Anlage „Parkdeck/Tiefgarage“ festzuhalten.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Das Hochwasserrisikogebiet ist im Planwerk enthalten. Zur hochwasserangepassten Bauweise von Parkdeck und Tiefgarage wird ein Hinweis auf das Planwerk gesetzt. Eine Festsetzung – bezogen auf die bauliche Anlage „Parkdeck/Tiefgarage – ist hierzu nicht möglich. Es können lediglich „Gebiete“ festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen. Eine Gebiets-Festsetzung mit der Festsetzung „hochwasserangepasste Bauweise“ ist nicht bestimmt genug.

3.2 Hinweise

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee – vom 25.03.2021 / 29.03.2021

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in der Begründung zu dem o. g. Bebauungsplan vom 05.11.2020, unter Punkt 7 „Hinweise“ Absatz 5 „Schifffahrt“, ausreichend berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck – vom 15.04.2021 / 15.04.2021

Wir verweisen hiermit auf die von uns verfasste Stellungnahme vom 26. Mai 2020, die ich Ihnen nochmals anhänge.

Zusammenfassend begrüßt die IHK zu Lübeck das Projekt und bewertet das Vorhaben als positiven Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region. Mit dem Projekt wird die touristische Infrastruktur um ein attraktives Angebot ergänzt, das mit saisonverlängernden Maßnahmen die Wachstumspotenziale des Tourismus nutzt. Das Projekt steigert zusätzlich die Standortqualität für die regionale Bevölkerung. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Der Tourismussektor ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor im Kreis Ostholstein und in ganz Schleswig-Holstein. Die Destination Ostsee konnte sich auch in den letzten Jahren einer wachsenden Beliebtheit, insbesondere auch von deutschen Reisenden, erfreuen.

Die quantitativen Ziele der in der Landes-Tourismusstrategie 2025 formulierten Schwerpunkte wurden bereits erreicht. Die dauerhafte Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Destination und der Anbieter ist ein wichtiges Ziel der Strategie, dabei müssen Qualität und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt stehen.

Folgend bewerten wir die Planung des Neubaus des Ferienzentrums aus Sicht der IHK zu Lübeck insbesondere auf Grundlage übergeordneter Planungen und Konzepte sowie mit dem Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Region.

1. Alleinstellungsmerkmale Mit der Planung des Freizeitentrums Heiligenhafen wird das bestehende Areal grundlegend modernisiert und die touristische Infrastruktur durch attraktive und saisonverlängernde Angebote ergänzt. Der aktuelle Zustand des Areals kann als modernisierungsbedürftig beschrieben werden. Insbesondere mit Blick auf die in den letzten Jahren vollzogene Neugestaltung des Areals am östlichen Steinwarder ist eine Modernisierung des Ferienzentrums zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ausdrücklich zu begrüßen. Bei dem Neubau an Wohnungen handelt es sich um ein ergänzendes touristisches Angebot, das in Kombination mit der Ladenzeile sowie Kino, Bowlingbahn und Sky-Bar, nicht nur die Attraktivität und Bekanntheit der gesamten Ostseeküste Schleswig-Holsteins steigert sondern auch das Freizeitangebot für die regionale Bevölkerung ergänzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen Das Projekt bedient mit seinem Konzept mehrere der Zielgruppen, die in der **Tourismusstrategie 2025** des Landes S-H genannt werden:

- Natururlauber –sie wollen die Ursprünglichkeit der Natur in Schleswig-Holstein erleben
- Familien mit Kindern – gemeint sind vor allem die "Wasserratten" und "Aktiv-familien"
- Entschleuniger – sie wollen abschalten, sich verwöhnen lassen und etwas für die Gesundheit tun
- Neugierige - sie wollen Land und Leute kennenlernen und verschiedene Aktivitäten ausprobieren

Das Plangebiet liegt laut **Landesentwicklungsplan 2010** im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplans 2018** (Entwurf) heißt es zudem: Dabei sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land insbesondere auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein, um die Wachstumspotenziale des Tourismus zu nutzen.

Im Regionalplan II liegt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Dazu wird ausgeführt: „In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig *Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden.*“

„Größere touristische Bauvorhaben und große Freizeitanlagen [...] sollen vorrangig der touristischen Qualitäts- und Profilentwicklung der Region dienen.“

Zusammenfassend entspricht das geplante Projekt den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und bedient die in der Tourismusstrategie genannten Zielgruppen. Durch den Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie sowie die Modernisierung der Ladenzeile werden saisonverlängernde Maßnahmen umgesetzt, die der touristischen Profilentwicklung der gesamten Region dienen.

3. Beitrag zur regionalen Entwicklung Mit dem Projekt werden langfristig ca. 65 Arbeitsplätze geschaffen und zusätzliche steuerliche Einnahmen für die Gemeinde generiert. Die Investitionen verbessern nicht zuletzt das infrastrukturelle Angebot im Rahmen von Freizeitaktivitäten und Nahversorgung für die lokale und regionale Bevölkerung. Touristische Investitionen lösen nicht selten positive Effekte auf die örtliche Infrastruktur aus, welche zusammen mit Freizeitangeboten wiederum auch als positive Standortfaktoren für Unternehmen und deren Mitarbeiter gewertet werden, insbesondere wenn es um die Gewinnung von Fach- und Führungskräften geht.

Zusammenfassend begrüßt die IHK zu Lübeck das Projekt und bewertet das Vorhaben als positiven Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region. Mit dem Projekt wird die touristische Infrastruktur um ein attraktives Angebot ergänzt, das mit saisonverlängernden Maßnahmen die Wachstumspotenziale des Tourismus nutzt. Das Projekt steigert zusätzlich die Standortqualität für die regionale Bevölkerung. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 15.03.2021 / 15.03.2021

Stellungnahme Vorgangsnr. 191044 003: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unser Schreiben vom 16.09.2019, in dem wir schon Stellung genommen und gegen die o.a. Planung keine Bedenken vorgebracht haben. Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.

Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 16.09.2019 / 18.09.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigelegt. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de, Tel.: 0431 / 145-8888, Fax: 0391 / 580 225 405, angefordert werden. Ebenfalls bitten wir darum, weitere folgende Hinweise zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

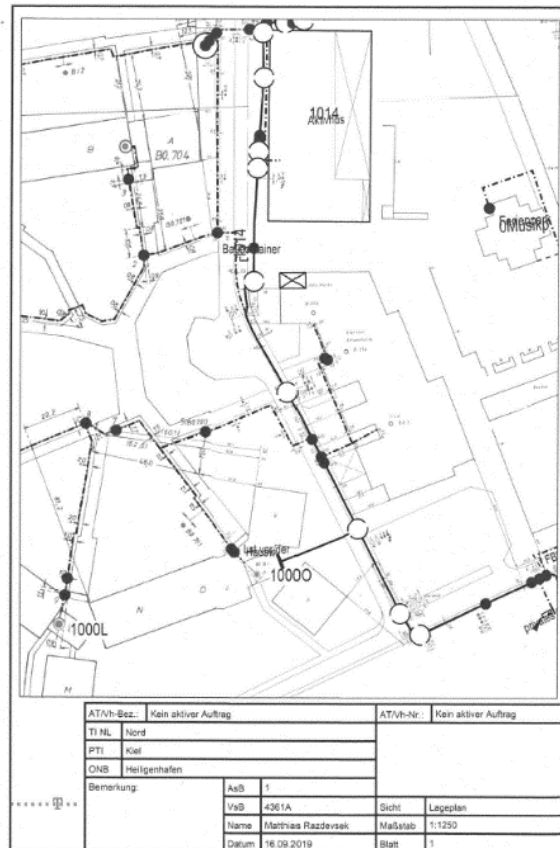
- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass keine Verpflichtung seitens der Telekom besteht Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Campingplätze, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.



Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Sie sind in der Begründung bereits enthalten.

7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 19.04.2021 / 19.04.2021

Stellungnahme Nr.: S00999475

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.03.2021. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: [Kabelschutzanweisung Vodafone](#), [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#), [Zeichenerklärung Vodafone](#), [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8 Schleswig-Holstein Netz AG – vom 17.03.2021 / 17.03.2021

Reg.-Nr.: 423435: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. **Anlagen:** Merkblatt, Leitungsanfrage, ms_ns.pdf



Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet. Auf die Leitungen wird in der Begründung bereits hingewiesen.

9 Dataport AöR – vom 15.03.2021 / 15.03.2021

Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen.

Aufgrund der von Ihnen übermittelten Planunterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass **eine unserer geplanten Richtfunkverbindungen (dargestellter Trassenkorridor) am südlichen Rand des B-Plangebietes verläuft** (siehe Anlage Übersicht_Stadt_Heiligenhafen_1_1000.pdf). Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

626633,69 / 6027375,98 (ETRS89) Antennenhöhe: 30,00 m

636104,93 / 6025812,94 (ETRS89) Antennenhöhe: 46,00 m

Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Abstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden. Im vorliegenden Fall sind, nach Prüfung durch unsere Fachabteilung, gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 keine Beeinträchtigungen der Dataport-Richtfunkstrecke zu erwarten.



Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Stadt Oldenburg

- vom 07.04.2021 / 07.04.2021

11 Keine Stellungnahme abgegeben

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
- Amt Oldenburg-Land
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- HanseWerk Natur GmbH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume ,Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume ,Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Landesamt für Denkmalpflege S-H
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H und WIMI
- Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V.
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtjugendring Heiligenhafen
- Zweckverband Ostholstein

II. ÖFFENTLICHKEIT

12 Bürgerschaft 1 – vom 06.04.2021 / 08.04.2021

Zunächst möchte ich mich Ihnen bedanken, dass Sie all Ihre Energie zum Wohle ihrer Stadt aufwenden. Bestimmt ist Ihre Aufgabe nicht immer leicht und ehe eine Entscheidung gefällt wird, muss das jeweilige Thema von vielen Seiten beleuchtet werden. Zu den eher schweren Entscheidungen gehört bestimmt auch das Bauvorhaben Bünning vor dem Ferienpark.

Nun ja, ich erhebe gegen dieses geplante Bauvorhaben auf schärfste Einspruch bzw. Widerspruch.

Begründung:

1. Meiner Meinung nach ist der bald fertig renovierte Ferienpark schon seit Jahrzehnten ein Wahrzeichen der Stadt Heiligenhafen!!
2. Mit dem Bauvorhaben Bünning verändert sich das vorhandene Stadtbild in Richtung Steinwarder enorm.
3. Dem Ferienpark, somit dem jeweiligen Eigentümern, entsteht ein immenser Wertverlust Ihrer jeweiligen Immobilie.
4. Meine Zweitwohnung. nutze ich nur zur Erholung. Dafür zahle ich gerne die Zweitwohnungssteuer.
5. Zurzeit ist meine Aussicht ein Traum mit Blick über den Binnensee zum Hafen weiter zur Stadt und sogar die Ostsee mit der Sundbrücke, einfach wunderschön!!

Das alles wird für mich in Teilen eventuell zerstört, traurig!

Meine Hoffnung ist, dass Sie sich meiner Begründungen annehmen werden. Bitte, nehmen sie das Bauvorhaben so wie es z.Z. ist noch einmal in Augenschein. Ich wünsche Ihnen ein glückliches Händchen bei der Entscheidungsfindung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu 1. und 2.: Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in

den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Zu 4.: Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom

15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zu 5.: Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich

beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

13 Bürgerschaft 2 – vom 09.04.2021 / 09.04.2021

- 13.1** Überall in Schleswig-Holstein - von Arnis bis Westerland — hat man erkannt, dass zu viel Ferienwohnung in einer Gemeinde für sie nur schädlich sind; aber nicht die Mehrheit der Stadtvertretung von Heiligenhafen. Hier bleibt man dabei, eine einmal getroffene Fehlentscheidung auch durchzuziehen. Überall in der Stadt Heiligenhafen fragt man sich, wie wohl und mit welchen Mitteln Herr Bünning die Mehrheit der Stadtvertreter hinter sich gebracht hat.

Konspiration

Der Beginn der Planungen hatte einen konspirativen (verschwörerischen) Charakter. In einer Geheimsitzung am 31.07.2018 zwischen den Stadtvertretern und den Bünningvertretern (Architekten und vermutlich Anwälten) wurden die entscheidenden Weichen gestellt, die bis heute eisern verteidigt werden. Presse und andere Medien durften nicht einmal von der Existenz dieser Versammlung berichten. Das Ergebnis der Sitzung ist eindeutig. Denn 4 Tage nach der Sitzung konnte Bünning seine Anträge schriftlich bei der Stadt einreichen. Ich, damals der Vertreter der Ferienpark-Initiative gegen die Baupläne, hatte aber von der Versammlung erfahren und zweimal schriftlich um Teilnahme gebeten. Ich wäre als Bewohner des Ferienparks ein besonders kompetenter Teilnehmer gewesen. Meine Bitten wurden nicht einmal beantwortet.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Planverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

13.2 Unattraktiv und überdimensioniert

Der Tourismusverband Schleswig-Holstein ist der berufenste Vertreter des Gastgewerbes im Lande. Sein Wort hat Gewicht. Er hat bereits vor Jahren öffentlich feststellen lassen, der Ferienpark Heiligenhafen sei als Bausünde seiner Zeit inzwischen unattraktiv und überdimensioniert. Gegen die Unattraktivität der Anlage haben die Eigentümer in den letzten Jahren aus persönlichen Mitteln und ohne staatliche Hilfe mehr als 30 Millionen € aufgebracht und entscheidende Erfolge erzielt. Dagegen wollen Sie, die Damen und Herren von der Stadtvertretung, nun die Überdimension ins Monströse steigern und verschlimmern.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

13.3 Hufeisenform

Die Anordnung der Häuser A-Q in Form eines offenen Hufeisens ist eindeutig. Möglichst jeder Wohnung sollte der Ausblick auf Binnensee und Ostsee gewährleistet sein. Durch das offene Hufeisen sollten Sonne, Wind und Wetter, Licht und Luft eintreten können. Die eingeschossige Bebauung für die „Steltnerbauten“ muss als schmerzlicher Kompromiss betrachtet werden. Auch der überhöhte Kursaal musste als eingeschossig akzeptiert werden. Nun soll das Hufeisen in massiver Weise geschlossen werden. Zahlreiche Durchschnittsverdiener hatten sich im Vertrauen auf die fast gesetzliche Lage (eine Gemeindegatsung hat den Status eines Gemeindegatses) wegen des freien Blickes teuer eingekauft.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer „massiven Schließung“ des Hufeisens kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

13.4 Hinterhof, Vermögensschaden, Mietausfälle und Schadensersatz

Durch die beabsichtigten Neubauten wird der bisherige Innenhof zu einem üblen Großstadthinterhofverkommen. Dementsprechend wird sich das Besucherpublikum verändern. Bereits heute gibt es Anzeichen für Verwahrlosung, Alkohol, Drogenhandel, Rowdium u. ä. Dieser Prozess wird sich verstärken. Der Niedergang wird sämtliche 1.694

Wohnungen im Ferienpark erfassen. Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Sie und die Stadtvertreter sollten bemüht sein, sich nicht einen sozialen Brennpunkt zu schaffen. Besonders betroffen sind die Wohnungen zum Innenhof in den unteren 5 Geschossen. Auf jeder Ebene (Geschoss) liegen 76 Wohnungen, das sind zusammen 380 Wohnungen. Hinzukommen zig Wohnungen, die von dem geplanten Hochhaus verdeckt werden. Die genaue Anzahl der geminderten Wohnungen kann heute noch nicht genannt werden. Der Schaden durch Wertverluste und Mietausfälle geht auf viele Millionen €. Für diese Schäden kann nach neuester Rechtsprechung die Stadt haftbar gemacht werden. Diese Millionen wandern als Gewinn in die Taschen des Investors, dessen Rolle weiter unten behandelt wird. Bünning plant — zumindest über den Geschäften — für die Ferienwohnungen — eine Lauben-Gang-Fassade. Eine solche Fassade ist das Hässlichste, was deutschen Architekten eingefallen ist, siehe Großenbrode. Offensichtlich will er seinen Kunden den Blick in den beschriebenen Hinterhof nicht zumuten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Die angenommene Entstehung eines sozialen Brennpunktes ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein. Von einer „Hinterhofsituation“ kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Der 9-geschossige Teil des Neubaus wird aufgrund seiner Platzierung im Süden lediglich Auswirkungen auf die Blöcke P (gering) und Q haben. Da die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten sind, sind diese aber nicht als erheblich anzusehen.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie — wie hier — Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 - Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom

15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Ein Laubengang ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Konzeptskizzen in der Begründung sind allererste Entwurfsüberlegungen, die keinen bindenden Charakter haben. Die Gestaltung des Gebäudes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Heiligenhafen.

13.5 Bezahlbare Dauerwohnungen

In Heiligenhafen ist der Bedarf an bezahlbarem Dauer-Wohnraum viel dringlicher als der Bedarf an Ferienwohnungen. Junge Leute, die hier arbeiten, finden keine Wohnung und müssen in die Nachbargemeinden ausweichen. Ferienwohnungen (Rollladen-Wohnungen) sind knapp 1/2 Jahr belegt. In der Saison überfluten die Ferien-Wohnungs-Besucher die Stadt und drängen die Einheimischen hinfert; sie nehmen nicht teil am sozial-kulturellem Leben der Stadt; sie erzeugen keine Finanzaufwendungen durch das Land.

Zwei krachende Niederlagen

Die wahre Stimmung und Forderung der Bürger ist an zwei Abstimmungen in letzter Zeit überdeutlich sichtbar geworden. Das waren a. die Bürgermeisterwahl und b. das Bürgerbegehren um die Bebauung des Steinwarders mit Schwimmbad und Hotel. Bei der Bürgermeisterwahl hat der heißeste Befürworter von noch mehr Ferienwohnungen, ein Geschäftsführer der HVB, eine krachende Abfuhr hinnehmen müssen. Bei dem Bürgerbegehren um den Bau von Schwimmbad und Hotel haben 2/3 der Wähler gegen die Bebauung rund um den Binnensee gestimmt. Deutlicher geht es nicht. Wir, die Bürger von Heiligenhafen wollen nicht noch mehr Hotelbetten und Ferienwohnungen, sondern bezahlbaren Wohnraum.

Klimaschädlich

Inzwischen weiß man, dass jeder Neubau von Gebäuden klimaschädlich ist, ganz besonders, wenn diese Bauten zur Hälfte des Jahres leer stehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Bereits in ihrem Flächennutzungsplan platziert die Stadt Heiligenhafen umfangreich Sonderbauflächen für touristische Zwecke nördlich und westlich des Binnensees. Die Errichtung von Dauerwohnungen ist dort primär nicht vorgesehen. Für Dauerwohnen weist die Stadt Heiligenhafen andere Flächen im Stadtgebiet aus (u.a. zurzeit mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes). Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Beachtung der klimaschützenden Bauvorschriften nachgekommen.

13.6 4 Unterzentren gegen den Stadtentwicklungsplan

Mit ihrem Stadtentwicklungsplan will die Stadt angeblich die verödennde Innenstadt mit dem Marktplatz stärken und verbessern. Tatsächlich bewirkt sie das Gegenteil. Auch ganz besonders mit der Erweiterung der Gewerbebetriebe im Ferienpark stärkt sie vier Unterzentren, die die Altstadt umzingeln: im Norden die Seebrücke mit Geschäften, im Osten viele Märkte nahe der B 501, im Süden zwei große Märkte am Ende der Bergstraße, im Westen der Ferienpark mit vielen Betrieben. All diese Einrichtungen ziehen das Publikum weg vom eigentlichen Zentrum, hin an den Rand. Prägnant ist die Entwicklung im Ferienzentrum. Die Stärkung der dort angesiedelten Gewerbe ist ausdrückliches Ziel der Bünning-Pläne.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Insbesondere nicht motorisierte Gäste von Ferienwohnungen sind auf ein Versorgungsangebot in der Nähe ihrer Unterkunft angewiesen. Davon unabhängig plant die Stadt Heiligenhafen auch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

13.7 Interessen des Investors - nur geschäftliches Gewinnstreben

Seriöse Investoren bringen positive Entwicklungen voran. Es gibt aber auch solche, die etwas bauen, danach sofort das Gebaute mit hohem Gewinnstreben verkaufen und dadurch jeder Verantwortung für die angerichtete Bausünde entgehen.

Investor B. hat den Bau von Ferienwohnungen und deren Verkauf damit begründet, dass nur so die notwendige Aufwertung der Betriebe möglich sei. Stadtvertreter haben sogar diese Begründung übernommen. Sie ist wirtschaftspolitisch absurd. Wir haben noch niemals gehört, dass ein „Häuslebauer“ mit eingeschossigem Baurecht eine Ausnahme davon erreicht, um mit einem Turmbau von Ferienwohnungen sein Haus zu finanzieren. Nach alledem ist festzustellen: Der Bau von weiteren Ferienwohnungen dient allein dem wirtschaftlichen Interesse von Herrn Bünning. Die Nachteile tragen die Stadt und die Anlieger.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

13.8 Wegerecht

Völlig ungeklärt ist die Straßenanbindung. Die Stichstraße zwischen Ferienpark und ehemals Steltner ist keine öffentliche Straße. Sie ist im nördlichen Teil ab Kursaal bis an das Aktivhaus Privateigentum der Häuser A-Q. Ein Wegerecht der Anlieger ist in den Grundbüchern nicht eingetragen. Da die Stadtvertretung mehr oder weniger den Häusern A—Q den Krieg erklärt hat, liegt es nahe, mit der Schließung der Straße zu

antworten. Damit hätten der geplante Neubau, das städtische Aktivhus, die nördlicher gelegenen Garagen und Ladengeschäfte keine Straßenanbindung. Das sogenannte Notwegerecht wird keine Abhilfe schaffen, weil es immer nur für eine begrenzte Zeit eingeräumt wird. In den letzten 50 Jahren war Zeit genug, diese Frage zu klären.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für die Erschließung des Plangebietes selbst die vorgenannte Privatstraße nicht genutzt werden muss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen oder über eigene Grundstücke. Bezogen auf die – außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Aktivhus u.ä. - wird von der Stadt Heiligenhafen ggf. eine Anlieferung von der Seepromenade erfolgen.

13.9 Nachhaltige Alternative

Anstelle der geplanten Bauten gibt es eine nachhaltige Alternative. Die vergangenen Monate und Jahre zeigen, dass der Ferienpark auch ohne die geplanten Geschäfte auskommt. Die Geschäfte in der verbleibenden nördlichen Ladenzeile decken den Bedarf. Daher sollte auf dem Innenhof der Häuser A - Q. auf dem Steltner-Grundstück und auf den Rasenflächen vor dem Aktivhus ein gemeinsamer Kurpark errichtet werden. Eine Lösung, die die Mehrheit gutheißen wird.

SCHLUSS

Zum Schluss möchten wir betonen, nicht gegen eine Erneuerung der eingeschossigen Geschäfte zu sein. Damit wäre ein Status quo erreicht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Parkartig gestaltete Flächen sind am Binnensee bereits vorhanden. Der Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

14 Bürgerschaft 3 – vom 09.04.2021 / 12.04.2021

- Bezug: Beschluss über die öffentliche Auslegung von Planunterlagen (Planzeichnung Teil A, M = 1 : 1000 und Begründung) vom 25.02.2021 sowie meine, Ihnen über RA von Lindeneiner zugeleitete städtebauliche Stellungnahme vom 29.03.2021
- Hier: Stellungnahme gem. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Ich beziehe mich auf den o. g. Beschluss über die öffentliche Auslegung von Planunterlagen (Planzeichnung Teil A, M 1:1000 und Begründung) vom 25.02.2021 zu der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und reiche Ihnen ergänzend zu meiner

städtebauliche Stellungnahme vom 29.03.2021 fristgemäß nachstehende Stellungnahme ein:

- 14.1** Anlass für die die nachstehende städtebauliche Stellungnahme ist die Absicht Investors nach Erwerb einer Immobilie mit Kursaal und den anschließenden Gebäudeteilen (Restaurationen, Kino, Einzelhandel etc.), den vorhandenen Baukörper abzureißen und nach Abriss der bestehenden Gebäudeanlage auf diesem Grundstück den Bau eines 110 m langen Gebäudekomplex mit einem Hochhaus bis einer Höhe von 40,5 m (die sogenannte Skybar ist als höchstes Staffelgeschoss planungsrechtlich, Höhe = GH = 40,5m,) und einem anschließenden Baukörper, der gestaffelt aus mehreren Geschossen (GH = 16,2 m) besteht, zu errichten. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da es den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 nicht entspricht. Der Investor hat der Stadtverwaltung Heiligenhafen mit Schreiben vom 02.08.2018 nach den Kriterien des § 12 BauGB die für das o. g. Vorhaben passende planungsrechtliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beantragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mehrheitlich zugestimmt bzw. beschlossen, obwohl ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 vorab nicht durchgeführt wurde. Der Beschlussvorlage wurden lediglich grafische Architektenzeichnungen und Fotos in einer Art „Vorentwurfsplanung“ beigelegt, städtebauliche Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3,1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorgelegt. Der Beschluss präjudiziert ausschließlich das „vorhabenbezogene Projekt“; gesetzlich vorgeschriebenen Alternativen oder städtebauliche Begründungen über ein Planungserfordernis wurden zu diesem Zeitpunkt nicht vorgelegt. Intention war somit das bestehende Planungsrecht entsprechend den Vorstellungen des Investors zu ändern bzw. „passend für das Vorhaben zu machen“. Im Laufe des Verfahrens wurden unterschiedliche Unterlagen als Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Ein Hinweis in den Beschlussvorlagen, dass es sich eindeutig um ein Änderungsverfahren nach § 12 BauGB handelt, wurde nie textlich fixiert.

Daher konzentrieren sich die nachstehenden Inhalte in dieser Stellungnahme auf die in der Offenlage nach § 3 (2) Absatz 1 BauGB vorgelegten Begründung und einem Bebauungsplanentwurf ohne Datum. Das Vorhaben ist konzeptionell rein bauordnungsrechtlich ausgerichtet. Städtebauliche Ziele und insbesondere Grundsätze, wie sie das BauGB anfordert, fehlen. Folgende rechtlichen Bestimmungen und Belange stehen der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 entgegen:

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Es droht ein städtebaulicher Missstand in attraktiver Lage am Binnensee. Auch wenn ein Investor geeignete Planungen für das Areal vorgestellt hat, wählt die Stadt Heiligenhafen bewusst das Instrument der Angebotsplanung, um ihre Planvorstellungen unabhängig und in die Zukunft gerichtet abzusichern. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind in der Begründung dargelegt.

14.2 Vorgaben LEP

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans werden die Folgen des Klimawandels und was er für die Orte an der Ostsee bedeuten könnte, festgehalten. Deshalb

gelten direkt am Meer künftig strengere Vorgaben: So werden „Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich“ im Landesentwicklungsplan ausgewiesen. In den sogenannte Vorranggebieten besitzen die Belange des Küstenschutzes gegenüber konkurrierenden Nutzungen – wie z. B. Bebauungen für Ferienwohnungen und Hotels – Vorrang“. Somit steht die beabsichtigte Bebauungsplanänderung den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Im Kapitel 6.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Bei Überschneidungen mit Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung ist eine touristische Entwicklung und Erholungsnutzung weiterhin grundsätzlich möglich, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt.

Hierzu ist auszuführen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der für das Grundstück Baurechte vorsieht, wenn auch in geringerem Umfang. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird zudem lediglich marginal von dem Hochwasserrisikogebiet berührt. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunkt-raum für Tourismus und Erholung. Den besonderen Risiken wird durch bauliche Maßnahmen begegnet.

Die Landesplanungsbehörde teilt am 25.10.2019 mit, dass gegen die Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen und dass insbesondere Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen stehen.

14.3 Nicht Berücksichtigung des Entwicklungsgebot aus dem FNP

Gem. § 8 BauGB (2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. In dem Erläuterungsbericht FNP vom 12.12.1994 sind die Ziele zum „Fremdenverkehr“ (Tourismus) auf der Seite 13 nachstehend beschrieben worden:

1. Das Angebot für den Fremdenverkehr ist im Wesentlichen ausreichend und soll langfristig nur einen geringen Zuwachs erhalten! Diese Begründung im wirksamen FNP wurde/wird nicht beachtet.
2. Im FNP ist im räumlichen Geltungsbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dargestellt. Auf dieser Grundlage ist der Kursaal in seiner Funktion als Gemeinbedarfseinrichtung im Ostseeheilbad Heiligenhafen errichtet worden. Der ersatzlose Abriss des Kursaals steht im direkten Widerspruch zu der Darstellung im FNP. Der FNP stellt Sondergebiet -Kur- dar. Die 18. Änderung des B-Plan Nr. 12 setzt aber hier Sondergebiet -Freizeitnutzung- fest. Diese Zweckbestimmung ist somit nicht aus dem FNP entwickelt.
3. Eine entsprechende Änderung der Zweckbestimmung im wirksamen Flächennutzungsplan wurde zudem nicht eingeleitet.

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohngen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Annexnutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben „Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

4. Im FNP befindet sich der Standort in einem nachrichtlich übernommen Überschwemmungsgebiet (hochwassergefährdeter Bereich) mit entsprechender rechtlich eingeschränkter Nutzung. Eine komplette Übernahme „Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeter Bereich „in den Festsetzungen der B-Planänderung fehlt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die nachrichtlichen Übernahmen zum Hochwasserschutz in der 18. Änderung des Bebauungsplanes basieren auf den aktuellen Regelungen im WHG und LWG sowie auf der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind damit überholt.

5. Die Festsetzung im Landschaftsplan „Kur“ wird durch den ersatzlosen Abriss des Kursaals in seiner Funktion für den Luftkurort Heiligenhafen nicht berücksichtigt bzw. steht im Gegensatz auch zu den Festsetzungen des als Satzung beschlossenen Landschaftsplan.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der Landschaftsplan setzt keine Rechtsnorm, die im Bebauungsplan zwingend zu beachten ist. Im Übrigen sind Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Anlagen zur Erholung und Anlagen für kulturelle Zwecke in der 18. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen, die den ehemaligen Kursaal ersetzen.

6. Im FNP ist der gesamte Küstenbereich von Heiligenhafen und somit auch für das gesamte Plangebiet nachrichtlich als hochwassergefährdeter Bereich/Überschwemmungsgebiet (s. Wellenlinie im FNP) dargestellt worden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält nur eine teilweise Festsetzung, eine komplette Übernahme fehlt. Damit ist in diesem Kontext keine Entwicklung aus dem FNP vorgenommen worden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die nachrichtlichen Übernahmen zum Hochwasserschutz in der 18. Änderung des Bebauungsplanes basieren auf den aktuellen Regelungen im WHG und LWG sowie auf der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind damit überholt.

14.4 Sonderpunkt Klimawandel

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 (5) Abs. 1 BauGB werden durch das Vorhaben nicht beachtet. In diesem Kontext steht auch §1 (3) Abs. 2 BauGB. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass vorsorgende und schützende Maßnahmen zur Klimaanpassung im Sinne der Nachhaltigkeit im Rahmen der Stadtplanung umgesetzt werden müssen. Die Nichtbehandlung der Auswirkungen des Klimawandels auf das geplante Projekt in einem planfestgestellten, „hochwassergefährdeten Bereich“ stellt „ein nicht zu heilender Mangel in der späteren Abwägung“ dar. Sämtliche wissenschaftliche Untersuchungen im Rahmen des Klimawandels belegen, dass in erster Linie Küstenstädte – s. a. Fortschreibung des LEP – vom Klimawandel, der sich z. Z. exponentiell auswirkt, betroffen sind. Hierzu die Begründung des Planungsbüros Ostholstein:

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird verzichtet.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Belange des Klimaschutzes sind bei der Planung beachtet. In der Begründung und ergänzend auf dem Planwerk selbst sind die zu ergreifenden Maßnahmen entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz beschrieben. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Vorhaben selbst liegt im Übrigen weitgehend außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Betroffen ist lediglich ein Teil des Parkdecks/Tiefgarage. Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf dem Klimawandel.

Die klimaschützenden Vorschriften (u.a. GEG) sind bei der Bauausführung zu beachten.

14.5 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 78 „Bauliche Schutzvorschriften“ für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn bauliche Schäden nicht zu erwarten sind. Bezogen auf das Vorhaben, ist das aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich! Für überschwemmungsgefährdetes Gebiete, Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasser – Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser besteht eine Genehmigungspflicht für Anlagen mit Nutzungsverbote an der Küste! Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Das geplante Vorhaben befindet sich in einem überschwemmungsgefährdetem Gebiet bzw. in einem Gebiete mit einem potenziell signifikantem Hochwasserrisiko! Die Bebauungsplanänderung liegt außerhalb der von der Stadt Heiligenhafen bestehenden Hochwasserschutzanlagen. Somit besteht hier grundsätzlich eine potenzielle Überflutungsgefährdung. Die Verfahrensunterlagen zu der Thematik Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet enthalten keine Hinweise (s. § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, WHG), wie z. B. die Tiefgarage geschützt wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der für das Grundstück Baurechte vorsieht, wenn auch in geringerem Umfang. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird lediglich marginal von dem Hochwasserrisikogebiet berührt. In der Begründung und ergänzend auf dem Planwerk selbst sind die zu ergreifenden Maßnahmen entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz beschrieben. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14.6 Starkregen

Starkregen treten zunehmend i. d. R. lokal begrenzt in sintflutartige Wolkenbrüche von ca. 200 l/m² und mehr mit Überschwemmungen auf. Bereits seit 2008 und in folgenden Jahren sind in Heiligenhafen öfters dieses Phänomen aufgetreten. Zeitliche Vorwarnungen, wie z. B. beim Sturmhochwasser sind nicht möglich, da Starkregen im Wetterradar blitzartig auftritt. Für die geplante Tiefgarage besteht dadurch – z. B. bei Ausfall der Elektrizität – eine Überflutungsgefahr, da es kaum hierfür eine sichere technische Schutzmöglichkeit gibt. Hinzu kommt, dass aufgrund der umgebenden versiegelten, zahlreichen Parkplatzflächen, speziell die südlich des Vorhabens vorhandenen Parkplatzflächen (PKW, Busse, Wohnmobile), sich Wassermassen sammeln und zum niedrigsten Geländepunkt (Eingang Tiefgarage) fließen können.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Gegen Starkregenereignisse sind bauliche Schutzvorkehrungen möglich.

14.7 Mikroklima

Es ist zu befürchten, dass durch das Vorhaben erhebliche klimatische Beeinträchtigungen und Schädigungen des Schutzgutes Mensch durch Verhinderung der Frischluftzufuhr und der Außenanlage Schutzgut Flora/teilweise Fauna (so war bereits im Juli/August 2018 der gesamte Rasen im Binnenhof verbrannt) für den Ferienpark und damit auf seine Bewohner/innen verursachen. Besonders gravierend ist die fehlende Untersuchung des Mikroklimas auf die Wohnungen im Binnenhof des OFP, die keine Querlüftungen besitzen. Zudem würde neben den Feriengästen auch die Flora im Binnenhof bei Projektrealisierung (Großstadtklima, Vertrocknung) massiv geschädigt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Eine erhebliche Verhinderung von Frischluftzufuhr ist nicht zu erwarten, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Untersuchungen des Mikroklimas sind daher nicht erforderlich.

14.8 Gutachten

Grundsätzlich ist zu den vorgelegten, 9 Einzelgutachten festzustellen, dass die daraus gefolgerten Begründungen nach einem bestimmten, argumentativen Muster erfolgen:

1. Ja, es gibt durch die Gutachten belegte Beeinträchtigungen (z. B. Verschattung, Verkehrslärm etc.) auf den Ostsee — Ferienpark und seiner Umgebung (Promenade)
2. Aber – sie sind unerheblich oder geringfügig.

Bei dieser Argumentation fällt auf, dass die Autoren des Planungsbüros Schleswig-Holstein den OFP als eine bauliche Einheit beurteilen. Es wird außer Acht gelassen, dass schon aufgrund einer Abwicklungsfläche von über 400 m Länge und bis zu 16 Geschosse des OFP Höhe eine pauschale bzw. prozentuale Zuordnung der unterschiedlichen, gutachterlich festgestellten Auswirkungen nur im Einzelfall es zu einer gerechten verfahrensrechtlichen Abwägung führen kann.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die beigelegten Gutachten berücksichtigen, soweit erforderlich, sehr wohl die unterschiedlichen Geschosse und Ausrichtungen der Wohnungen.

15 Bürgerschaft 4 – vom 29.03.2021 / 31.03.2021

Mit einiger Verwunderung entnehmen wir Ihre Veröffentlichung in der HP vom 20. März 2021, dass Sie informationshalber die Eigentümergemeinschaft „Ostseeferienpark-Heiligenhafen“ beteiligen möchten. Wir sehen uns als Eigentümer der „FeWo B-6-11“ veranlasst, die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes deutlich zu widersprechen.

Dass die beantragten Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan erheblich abweichen, ist wohl keine Frage. Wir gehen aber davon aus, dass die geplanten Änderungen in die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarbelange eingreifen.

Das Land Schleswig-Holstein hat in der Vergangenheit immer dafür geworben, keine Hochhäuser mehr an der Ostseeküste zu genehmigen, warum halten Sie sich nicht daran? Gegen das geplante Bauvorhaben legen wir aus vorgenannten Gründen WIDERSPRUCH ein.

Da die o.g. Änderung nicht zur Entspannung der Wohnraumsituation in Heiligenhafen beiträgt, sollten Sie die Änderung ablehnen. Wir hoffen auf Ihr Verständnis.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Die Grenzabstände der Landesbauordnung werden eingehalten, so dass öffentlich-rechtliche Nachbarbelange nicht beeinträchtigt sind. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat entsprechende Planverfahren eingeleitet (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

16 Bürgerschaft 5 – vom 30.03.2021 / 07.04.2021

- 16.1** Wir, meine Frau und ich, wohnen seit Oktober 2015 im Ferienpark, Haus F0302. Die Wohnung in der dritten Etage wurde uns von Fa. () verkauft. Mit Seeblick, so stand es in der Offerte. Sollte jetzt aber das Bauvorhaben des Herrn Bünning in dem geplanten Entwurf durchkommen, ist bei uns und vielen weiteren Eigentümern der Seeblick verschwunden. Ohne Rücksicht auf die Eigentümer, die mit viel Liebe, Sorgfalt und Geld den Ferienpark saniert und modernisiert haben. Viel Lärm und so viele andere Einschränkungen jahrelang erduldet haben. Die Sicht zur Ostsee ist schon total verbaut!

Jetzt fehlt nur noch die rechte Seite bis zur Stadt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung

beigefügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

- 16.2** Es ist schon bald so, wie, es an einigen Seen im Inland vorhanden ist. Kein Zugang für die Bevölkerung, nur noch Grundstücke bis zum Wasser für die Eigentümer (z.B. Segeberg, an dem Kurort Rehazentrum).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung beeinträchtigt in keiner Weise den öffentlichen Zugang zur Ostsee oder zum Binnensee. Direkt am Binnensee verläuft die Promenade. Das geplante Vorhaben liegt westlich der Promenade.

- 16.3** Durch den „Betonklotz „der davor gebaut werden soll, mit Tiefgarage unter der Rauchkate, wird der Bau dann weitaus höher und die Sicht ist, bis auf die oberen Etagen, nicht mehr vorhanden. Bei Sturm sind die Luftverwirbelungen dann viel stärker und die Windgeschwindigkeit erhöht sich enorm. Im Ferienpark entsteht ein Innenhof.

Gegenüber Haus P und Q entsteht ein höherer Betonklotz. Die Eigentümer müssen dann auf eine graue Wand schauen.

Angeblich geht das nicht kleiner, wegen der Rendite!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Ein Innenhof entsteht durch die Planung ebenfalls nicht. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Der Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

- 16.4** Natur — 0 ? Hier ist ein Hochwassergebiet. Es sollte mehr an die Natur und den Umweltschutz gedacht werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Umweltschützende Belange werden u.a. durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz beachtet. Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei.

Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.

- 16.5** Der Baulärm im Ferienpark ist abgeschlossen. Sollte der Bünningplan genehmigt werden, geht es für 2-3- Jahre weiter. Starke Luftverschmutzung und ganzjährig anhaltender Baulärm. Das ist nicht mit einem Seeheilbad (Kurort)vereinbar.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

- 16.6** Nicht das nicht gebaut werden soll. Es kann ein neuer Bau entstehen, aber so wie vorhanden und nicht so hoch, dass sogar in der 7. Etage Beeinträchtigungen vorhanden sind. Der B-Planentwurf ist so nicht zu genehmigen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

17 Bürgerschaft 6 – vom 01.04.2021 / 06.04.2021

Als Eigentümer im Ferienpark möchten wir gegen den Bebauungsplan EINSPRUCH erheben.

Es ist uns unerklärlich, wie das Ensemble aus den 70ziger Jahren, (gehört es doch zur Silhouette von Heiligenhafen) durch ein Hochhaus verschandelt werden soll.

Es ist sehr begrüßenswert, auch für die Mitbürger Ihrer Stadt, dass ein neuer Impuls zwecks Freizeitgestaltung — Kino, Billard, usw. in diesem Neubau, auch Restaurants und Supermarkt, mit eingeplant werden soll.

Die Höhe des Hochhauses ist nicht akzeptabel. Man sollte als Richtlinie die Höhe des AKTIV – HUS nehmen, um ein gefälliges Gesamtbild zu erhalten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in

den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

18 Bürgerschaft 7 – vom 02.04.2021 / 06.04.2021

Ich nehme Bezug auf Ihre amtliche Bekanntmachung und bitte hiermit um einen Termin zur Einsichtnahme und Erläuterung des o.a. Änderung des Bebauungsplanes. Ich bin Eigentümer der Wohnung im Ferienparks Haus K, 4. Etage, Wohnung 3. Diese Wohnung ist im Familienbesitz seit den 70er Jahren. Ihr Vorhaben, dass Sie mit der 18. Änderung des B-Planes angedenken, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung und Wertverlust für die Wohnung dar. Der angedachte Bau übersteigt die Höhe, Breite und Tiefe des vorhandenen Bestandes um ein Vielfaches. Dadurch kommt es zu einer Verschattung des Ferienparks. Durch den angedachten Neubau wird der Geräuschpegel zwischen geplantem Neubau und Ferienpark stark ansteigen, da der Schall zwischen den beiden Gebäuden gefangen wird. Ebenso wird eine Windschneise entstehen, die starke Winde zwischen den beiden Gebäuden resultierend aus dem Kamineffekt entstehen lassen. Daher bitte ich wie in der Veröffentlichung gefordert um einen Termin im angegebenen Zeitraum 29.03.21 bis 30.04.21 an einem Donnerstag, zwischen 14.00 bis 16.00 Uhr bei Ihnen im Hause, da ich eine entsprechende Anfahrt habe. Für die Beantwortung von Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich nehme Bezug auf mein Schreiben vom 18.09.2020 (auf das ich bis heute keine Antwort erhalten habe) und die o.a. 18. Änderung des B-Planes und teile Ihnen mit, dass die von Ihnen angedachte Änderung des B-Planes für meine Eigentumswohnung Ferienpark Haus K, 4 Etage, Wohnung 3 einen erheblichen Wertverlust darstellt und ich mit dieser Änderung nicht einverstanden bin. Ich lege hiermit Widerspruch gegen die geplante Änderung ein. Die ggf. durch die Baumaßnahme entstehende Wertminderung werde ich ggf. mit rechtlichen Mittel entgegenwirken, Sie hierfür verantwortlich machen und Sie zum Schadenersatz heranziehen. Ebenfalls behalte ich mir das Recht vor, diese Vorgehensweise der Öffentlichkeit und dem Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages zu melden.

Durch die in Planung stehende Bauten wird die gesamte Ansicht und Aussicht des Ferienparks sowie dessen bisherige Struktur komplett geändert und verschandelt, um profitgierigen Unternehmern und Dritten zu Kosten der Eigentümer Gewinne zu beschern. Der Ferienpark wurde in den 70er Jahren mit dem Kursaal nebst Gastronomie erbaut und baurechtlich geprüft und festgelegt. Danach wurde die Wohnung auch durch meinen Vater erworben und befindet sich seither im Familienbesitz. Seither entrichten wir pflichtgemäß die dafür erhobenen Steuern und Abgaben. Auch die neuerlich notwendigen Großinvestitionen in die Erhaltung und die Reparatur des Ferienparks wurden von uns bezahlt. Es ist ein Unding, was Sie nun vorhaben! Sie verprellen aus Profitgier die Ihnen seit den 70er Jahren treu gebliebenen Eigentümer und Feriengäste.

Nach bisherigen Recherchen würde der Preis je Übernachtung in den Ferienwohnungen von bisher bis zu 80,00 Euro/Nacht auf 30,00 Euro/Übernachtung in der Hauptsaison sinken, damit verbunden würde auch ein drastischer Verfall des zu erzielenden Kaufpreises. Auch die mit dem Abriss und Neubau verbundenen Lärm-Staub- und sonstigen Belästigungen wären erheblich und sorgen für eine Degradierung des Ferienparks. Denklogisch würden durch die niedrigen Preise für Übernachtungen und ggf. Kaufpreise eine Nachfrageschicht angezogen, die ggf. einer weiteren Belebung und Maximierung des Kurbetriebes entgegenwirken. Für die Beantwortung von Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmmindertechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem

freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis

an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa

1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der

städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

19 Bürgerschaft 8 – vom 06.04.2021 / 09.04.2021

Als Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks Heiligenhafen nehmen wir zur beabsichtigten Änderung des o.g. Bebauungsplanes und zum geplanten Bauprojekt des Herrn Bünning wie folgt Stellung:

Wir fordern die Stadt Heiligenhafen auf, von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im o.g. Bereich sowie von der geplanten Baumaßnahme Abstand zu nehmen.

Begründung:

Die beabsichtigte Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 12 im betreffenden Gebiet ist nicht erforderlich im Sinne von S 1 Abs. 3 BauGB, weil die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte städtebauliche Maßnahme auch im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes realisierbar ist.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass wir es als Miteigentümer des Ferienparks ausdrücklich begrüßen, wenn die vorhandene touristische Infrastruktur in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wird.

Allerdings ist es nach unserer Auffassung aus folgenden Gründen nicht erforderlich, dafür ein bis zu 10-geschossiges Gebäude mit Tiefgarage zu errichten:

1. Die vorhandene Bestandsbebauung kann wirtschaftlich, also kostendeckend, modernisiert und ggf. ausgebaut werden.

a) Es sind bisher keine Gutachten, Kalkulationen oder sonstige Zahlenwerke von der Stadt Heiligenhafen veröffentlicht worden, aus denen sich eindeutig ergibt, dass eine Modernisierung der Bestandsbauten unwirtschaftlich wäre. Dies wird von der Stadt lediglich in ihrer Begründung des Vorhabens vom 05.11.2020 auf Seite 8 unter Punkt 3.3 unter Verweis auf „fehlende statische Voraussetzungen und die schlechte Bau-substanz“ behauptet, ohne dies jedoch in irgendeiner Weise zu belegen.

b) Ein Vergleich mit dem unmittelbar benachbarten Aktiv-Hus, welches aus derselben Zeit stammt und bei dem anzunehmen ist, dass ähnliche Baumaterialien verwendet wurden, zeigt, dass dort eine umfangreiche Modernisierung und auch ein Ausbau in Form der heute vorhandenen überdachten Ladenzeile wirtschaftlich möglich war.

c) Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die vorhandene Bebauung nicht auch entsprechend dem Aktiv-Hus modernisiert und umgebaut werden kann. Zu denken wäre z.B. an den Umbau des offenbar nicht mehr gewünschten Kursaaes in ein Kino

und an eine zeitgemäße Modernisierung der Bestandsbauten, eventuell auch durch Vergrößerung der Flächen in die Breite.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Renovierung es jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abzusehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

2. Die für das Bauvorhaben erstellte Machbarkeitsstudie vom 22.06.2020 geht in den entscheidenden Punkten „Nachfrage-Potenzial im Einzugsgebiet“ und „Kostenkalkulation“ offensichtlich von falschen Prämissen aus und ist teilweise in sich widersprüchlich.

a) Nachfrage-Potenzial im Einzugsgebiet

Die Machbarkeitsstudie geht von einer Nachfrage für die geplanten Infrastrukturmaßnahmen bei der ortsansässigen Bevölkerung in Höhe von ca. 45% und bei Touristen in Höhe von ca. 55% aus. Diese Zahlen der Studie beruhen nach eigener Aussage ausschließlich auf Statistiken und nicht auf einer tatsächlichen Erhebung vor Ort. Sie sind daher unzutreffend.

Der Ferienpark und die Ferien- und Appartementshäuser am Steinwarder befinden sich am westlichen Ufer des Binnensees und damit relativ weitab von der Ortslage Heiligenhafen. Aufgrund dieser Lage werden sie das gesamte Jahr über nahezu ausschließlich von den Gästen der dortigen Übernachtungsmöglichkeiten genutzt. Die Einwohner von Heiligenhafen und Tagesgäste nutzen demgegenüber nahezu ausschließlich die Angebote in der Ortslage Heiligenhafen und im neuen Quartier an der Seebrücke. Wenn also eine zeitgemäße touristische Infrastruktur aufgebaut werden soll, kommt es darauf an, diese am tatsächlich nachgewiesenen Bedarf und nicht an statistischen Wunschwerten zu orientieren.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Neubauvorhaben beinhaltet Angebote, die es an anderen Plätzen in Heiligenhafen nicht gibt, auch nicht im Bereich Seebrücke. Das Kino, bzw. der Veranstaltungsbereich wird viele Einheimische in den Bereich Ferienpark ziehen. Gleiches gilt für das Angebot Bowling mit angeschlossener Pizzeria. Für die Heiligenhafener Jugend und die junggebliebenen Älteren wird ein TOP-Freizeitangebot geschaffen, ebenfalls ganzjährig. Ein zusätzlicher Anlaufpunkt wird die Sky-Bar in fast einmaliger Ostseelage sein. Nach Kino, Bowling oder einfach nur nach einem Spaziergang wird diese Bar viele Einheimische einladen. Diese neuen Angebote schaffen Nachfrage, eine prozentuale Verteilung auf Touristen und Ansässige ist schwer. Der Vorteil für die Heiligenhafener liegt im Angebot für 12 Monate.

b) falsche Kostenkalkulation

Die Machbarkeitsstudie stellt folgenden Zusammenhang her:

Für die neu zu errichtenden Gewerbeeinheiten müssten Parkplätze errichtet werden, die mangels dafür nötiger Flächen nur in Form einer Tiefgarage errichtet werden könnten. Die dafür nötigen Baukosten könnten nur durch die gleichzeitige Errichtung von 95 Ferienwohnungen amortisiert werden.

Dieser Zusammenhang ist falsch.

Die Notwendigkeit der Errichtung von Parkplätzen richtet sich nach § 50 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift dürfen „Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) sowie Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Aus folgenden Gründen ist die Errichtung von Parkplätzen für das Bauvorhaben nicht erforderlich:

i. kein nennenswerter Zu- und Abgangsverkehr

Wie oben unter Punkt a) dargelegt, wird die im Baugebiet vorhandene touristische Infrastruktur nahezu ausschließlich von den Gästen der dortigen Unterkünfte genutzt. Diese verfügen jedoch für ihre Fahrzeuge über ausreichend Stellplätze, z.B. hinter dem Ferienpark und am Steinwarder, so dass kein zusätzlicher Verkehr entstehen dürfte.

Es ist davon auszugehen, dass aus diesem Grund auch bei Errichtung der Bestandsbebauung keine weiteren Parkplätze gebaut wurden.

ii. ausreichende öffentliche Parkplätze

Mit den öffentlichen Parkplätzen am Kursaal, am Eichholzweg und am Steinwarder existieren ca. 300 Stellplätze für etwaige Besucher, die nicht in fußläufiger Umgebung des Baugebietes wohnen, z.B. auswärtige Besucher der geplanten Einrichtungen Bowlingbahn, Kino oder „Rooftop-Bar“.

Zudem besteht direkt am Kursaal eine Anbindung an den ÖPNV.

In diesem Zusammenhang muss sich die Stadt Heiligenhafen auch an ihrer eigenen Praxis messen lassen, die sie beim Bau des neuen Quartiers an der Seebrücke an den Tag gelegt hat.

Dort wurden (mit Ausnahme des Parkplatzes für das Beach-Motel) für die neu errichteten Gewerbeeinheiten keine Parkplätze gebaut. Offenbar hielt die Stadt Heiligenhafen dies für nicht erforderlich, weil, wie sich gezeigt hat das Quartier von Besuchern und Gästen vorwiegend zu Fuß aus der Ortslage Heiligenhafen heraus erschlossen wird.

Gleiches gilt jedoch auch für das hiesige Baugebiet. Die Besucher und Nutzer der touristischen Infrastruktur wohnen vor Ort in fußläufiger Umgebung und kommen nicht mit dem Auto.

- Wenn jedoch, wie soeben dargelegt, die Errichtung von Parkplätzen nicht erforderlich ist, braucht auch keine Tiefgarage für das Bauprojekt errichtet zu werden.

- Wenn keine Tiefgarage gebaut werden muss, stimmt die Kostenkalkulation der Machbarkeitsstudie nicht mehr, weil sich die voraussichtlichen Baukosten um ca. 50%, wenn nicht sogar mehr, verringern dürften.
- Wenn die voraussichtlichen Baukosten erheblich niedriger ausfallen, werden keine 95 Ferienwohnungen für die Refinanzierung der Baukosten benötigt.

Das bedeutet, dass das gesamte Bauvorhaben mit dem Ziel einer städtebaulichen Steigerung der Attraktivität des Bereiches um den Ferienpark mit deutlich geringerem Aufwand und kleinerer Bebauung als dem geplanten Wohnturm mit Tiefgarage wirtschaftlich realisiert werden kann.

Wenn nicht derart in die Höhe gebaut werden muss, braucht auch der derzeit gültige Bebauungsplan nicht geändert zu werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Ein Bauvorhaben ohne Tiefgarage hätte in der Tat extreme Kosten eingespart. Baulich wäre entsprechend dem gültigen B-Plan jedoch nur die Renovierung des jetzigen Gebäudes oder ein Neubau im jetzt vorhandenen Volumen möglich gewesen. Hinzu kommt jeweils die komplette Erneuerung der Ausstattung der gewerblichen Einheiten.

In den Bereichen Kino und Bowling hätte jeweils der Bauherr diese Kosten tragen müssen, weil den jeweiligen Pächtern die Finanzkraft in der Regel fehlt. Der Aufwand für ein Bauvorhaben dieser Art würde sich auf ca. 15.000.000,- bis 16.500.000,- belaufen. Berechnet sind die Baukosten für das Erdgeschoss, dazu ein Parkhaus, Ausstattung (mindestens Kino und Bowling), Erwerbskosten, etc.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze erfolgt in Anlehnung an den Stellplatzerlass. Der Verweis auf das Quartier an der Seebrücke geht insoweit fehl, als dort lediglich kleine Läden und Shops, sowie Restauration in geringem Umfang vorhanden sind, die tatsächlich vermutlich fußläufig aufgesucht werden. Die hier geplanten Publikumsmagneten wie z.B. Kino, Bowling und das Dachrestaurant haben dagegen eine größere Strahlwirkung auch in die Umgebung, so dass Besucher dieser Einrichtungen auch mit dem Auto anreisen werden. Insoweit sind hier Stellplätze vorzuhalten. Die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls in gleicher Anzahl zu erhalten. Eine nur ebenerdige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich.

c) Innerer Widerspruch in der Kostenkalkulation

Die Machbarkeitsstudie spricht auf Seite 16 oben davon, dass „der Ertrag aus dem Verkauf der Ferienwohnungen“ für die Refinanzierung nötig sei.

Auf Seite 18 wird jedoch der Ertrag der Ferienwohnungen nach saisonaler Vermietung kalkuliert, also als regelmäßige Einnahmen des Investors dargestellt.

Entweder werden die Wohnungen vom Bauträger an Privatpersonen verkauft oder der Bauträger vermietet sie selbst. Dieser Widerspruch sollte geklärt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Studie ist nicht widersprüchlich. Vorrangig sollen die Wohnung verkauft werden, um dadurch eine machbare Miete für die Gewerbeinheit im Erdgeschoß berechnen

zu können, die den Gewerbetreibenden, speziell Kino und Bowling, ein Betreiben möglich macht. Die Erlöse werden auch gebraucht zum Bau der Tiefgarage. Das Mieteinnahmen ebenfalls in die Studie eingeflossen sind, ergibt Sinn, weil es jederzeit passieren kann, dass der Wohnungsverkauf stagniert oder kalkulierte Preis schwerlich durchsetzbar sind. Das Einrichten der Wohnungen erfordert noch einmal weitere Kosten, jedoch muss die Möglichkeit der Vermietung zwingend mit berücksichtigt werden, um aus diesen Einnahmen die Unterdeckung der Gewerbeeinheiten abzufangen.

3. Das geplante Bauvorhaben eines bis zu 10-geschossigen Wohnturmes erfüllt nicht die Kriterien einer modernen städtebaulichen Planung.

Nach unserer Meinung kann es nicht einer modernen städtebaulichen Planung entsprechen, wenn an einem Ort, der bereits in erheblicher Weise mit Ferienunterkünften überbaut ist, ein weiterer großformatiger Bau errichtet wird.

Einerseits würde durch das geplante Gebäude die architektonische Gesamtstruktur des Ferienparks mit seinem massiven Unterkunftsgebäude und den sich diesem unterordnenden „Versorgungsgebäuden“ einschließlich des Aktiv-Hus, zerstört.

Das vom Investor beauftragte Planungsbüro Ostholstein beschreibt den geplanten Bau in seiner Studie zum Orts- und Landschaftsbild vom 14.05.2020 als „Solitär“, der nur „einen kleinen Teil der offenen Seite des hufeisenförmigen Ferienparks verstellt“ (Studie vom 14.05.2020, Seite 13).

Diese Formulierung hat sich die Stadt Heiligenhafen in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.11.2020, Seite 22, als Zitat zu eigen gemacht.

Schon mit der Verwendung des Begriffes „Solitär“ wird klar, dass weder das Planungsbüro Ostholstein noch die Stadt Heiligenhafen offenbar ausreichende architektonische und planerische Kenntnis besitzen, um die negative Auswirkung des geplanten Gebäudes auf das architektonische Gesamtkonzept des Ferienparks zu erkennen.

Ein „Solitär“ ist von der architektonischen und wohl auch stadtplanerischen Wortbedeutung her ein alleinstehendes Gebäude, dessen sämtliche Seitenfassaden sichtbar sind. Diese Definition trifft jedoch ausschließlich auf den Ferienpark zu, nicht jedoch auf ein Gebäude, das einfach nur aus rein wirtschaftlichen Gründen davorgesetzt wird.

Nach unserem Verständnis zeichnet sich ein modernes städtebauliches Konzept dadurch aus, dass Neubauten sich in vorhandene Bebauung einfügen und diese nicht konterkarieren.

Dies würde jedoch aus den vorgenannten Gründen durch das geplante Projekt geschehen. Es würde das architektonische Konzept des Ferienparks als städtebaulicher „Solitär“ konterkariert. Der geplante Bau würde sich nicht am Ferienpark „orientieren“, sondern einfach nur davorgesetzt werden, anscheinend, weil man meint, dass dort ja schon derartige Gebäude stehen. Nirgendwo sonst in Heiligenhafen steht jedoch ein 10-geschossiges Gebäude und würde definitiv auch nicht innerhalb der Ortslage errichtet werden.

Deshalb entspricht das Planvorhaben nach unserer Meinung nicht einer modernen städtebaulichen Planung. Eine moderne touristische Infrastruktur kann sich vom Bauvolumen auch an den vorhandenen Gewerbegebäuden orientieren.

Andererseits möge die Stadt Heiligenhafen die Frage beantworten, weshalb an dieser Stelle nicht einem ähnlichen städtebaulichen Konzept wie im Quartier an der Seebrücke gefolgt wird.

Dort war es anscheinend möglich, mit kleinteiliger Bebauung (Gewerbe im Erdgeschoss, darüber maximal zwei Etagen mit Ferienwohnungen) in wirtschaftlicher Weise ein Gebiet touristisch zu erschließen.

Die dortige Bebauung erscheint uns auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil sie sich an der übrigen Bebauung in Heiligenhafen orientiert und auch nachhaltig im Sinne eines „sanften Tourismus“ erscheint. Der Bau von „Bettenburgen“, wie es das geplante Projekt ist, dürfte ein Relikt der 80er und 90er Jahre und angesichts der bereits vorhandenen Bebauung definitiv nicht mehr zeitgemäß sein.

Vor allem sollte sich die Stadt Heiligenhafen fragen, ob sie die steigende touristische Nachfrage tatsächlich in dieser antiquierten Weise bedienen will. Sie möge hierbei insbesondere im Sinn haben, dass die meisten Touristen gerade deswegen nach Heiligenhafen kommen, weil es nicht, wie z.B. Grömitz, „zubetoniert“ ist.

Aufgrund dieser Ausführungen ist ersichtlich, dass das geplante Bauvorhaben in diesem Umfang sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich nicht nötig ist.

Das städtebauliche Vorhaben der Stadt Heiligenhafen (Aufwertung der touristischen Infrastruktur) kann mit deutlich kleinteiligerer Bebauung zu deutlich geringeren Kosten erreicht werden.

Daher ist auch der gültige Bebauungsplan nicht zu ändern, weil dieser eine entsprechende kleinteiligere Bebauung zulässt.

Die Stadt Heiligenhafen sollte daher von ihrem Vorhaben Abstand nehmen und ein neues Konzept für das Gebiet erarbeiten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist auszuführen, dass der Begriff „Solitär“ nicht das gesamte Vorhaben bezeichnet, sondern nur den Gebäudeteil mit den Ferienwohnungen. Dieser Gebäudeteil erfüllt die entsprechenden Kriterien. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung), die nicht zu beanstanden ist.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

20 Bürgerschaft 9 – vom 11.04.2021 / 13.04.2021

Als betroffene Eigentümer/-in äußern wir wiederum und erneut unsere Bedenken/Einspruch gegen die vorgesehene Änderung des o.g. Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.09.2019, in dem wir schon unsere Bedenken geäußert haben. Dieses Schreiben liegt nochmals in Kopie bei.

An unserer Meinung/Bedenken hat sich nichts geändert. Wir haben alle veröffentlichten Gutachten bezüglich Lärm, Verkehr, Sicht, Schattenfall etc. durchgelesen. In diesen Gutachten kommt die überwiegend positive Meinung durch, dass das ganze Bauprojekt nur von Vorteil für alle sein kann. So sehen wir es ganz und gar nicht. Die Gutachten sind uns allzu positiv. Unsere Wohnung liegt in der 5. Etage und die geplante neue Bebauung beeinträchtigt uns schon sehr.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Beeinträchtigungen bestehen für die genannte Wohnung im Hinblick auf eine Verringerung des Binnenseeblicks. In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch zusätzlich verliert bzw. einschränkt.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnen-see für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Unsere dringende Bitte geht an Sie, Herr Bürgermeister und die entsprechenden Stadtvertreter, dass der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht in diesem Maße zugestimmt wird, sondern höchstens in einer abgeschwächten Form.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

Anregungen vom 30.09.2019 (Ostseeferienpark F-5-4, Heiligenhafen)

- 20.1** Als betroffene Eigentümer/ein äußern wir hiermit unsere Bedenken/Einspruch gegen die vorgesehene Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Im November 2013 haben wir unsere Eigentumswohnung im Ferienpark erworben. Zum damaligen Zeitpunkt wurde uns die Wohnung mit einer erheblichen Preissteigerung auf Grund der Lage und mit dem unverbaubaren Ausblick verkauft. Von der Änderung des Bebauungsplanes und der vorgesehenen Baumaßnahme sind wir direkt betroffen. Dieser Neubau geht einher mit einer erheblichen Preisminderung bei einer evtl. Veräußerung der Immobilie.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BverwG; Beschl. V. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier – Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BverwG, Beschl. V. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil

vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

- 20.2** Dieses nicht unerhebliche Merkmal ist aber nicht der alleinige Grund für unseren Einspruch. Vielmehr machen uns die nicht vorhersehbaren Folgeschäden große Sorgen.

Die wuchtigen Ausmaße des geplanten Bauprojektes Bünning (hier besonders hervorzuheben der Neubau der Ferienwohnungen mit 9. Stockwerken und Sky-Bar) sprengen die bisherigen Dimensionen. Wenn schon der Ferienpark mit „überdimensioniert“ betitelt wird, (siehe Tourismusverband SH) warum stimmt die Stadt Heiligenhafen einem weiteren „überdimensionierten“ Bauprojekt zu?

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts sah eine einstöckige Bauweise vor. Die damals Verantwortlichen haben sich sicher etwas dabei gedacht im Hinblick auf den Ferienpark. Wie ist es überhaupt für den normalen Bürger erklärlich, dass so eine hohe Aufstockung überhaupt möglich ist.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.

Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend dem heutigen Kurssaal (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber die Kulisse des Ostseeferienparks nicht überragt.

- 20.3** Unsere Sorge geht auch der Frage nach, inwieweit der Neubau durch die Nähe zum Binnensee die zu erwartenden Klimaveränderungen in der Zukunft berücksichtigt. Dies scheint uns nicht gegeben zu sein.

Bei den jetzigen schon stärkeren Regenfällen steht das Wasser auf der Straße, am Wohnmobil-Stellplatz und in unserem Innenhof. Bei der Erstellung einer Tiefgarage, wie geplant, hat das Wasser gar keine Rückzugsmöglichkeiten mehr.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden beachtet.

Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.

Die Ausführungen zu stärkeren Regenfällen werden beachtet. Anfallende Niederschlagswassermengen werden gedrosselt.

Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserskanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserskanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserskanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.

- 20.4** Wir befürchten auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Lieferverkehr bei den An- und Abfahrten zu dem Bünning-Bau. Ebenso die Lärmbelästigung. Der Eichholzweg ist in den Ferienzeiten sehr stark überbelastet. In einem Katastrophenfall wären wir hier abgeschnitten, da der Weg über die Elefantenbrücke/Steinwarder auch nicht nutzbar wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtsregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvor- richtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen wer- den bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungs- planung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich aus- wirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den An- lagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

- 20.5** Nicht zu vergessen ist auch die Wirkung des Kaminzuges im Innenhof durch den Neu- bau. Durch den Schatteneinfall und die Windverhältnisse wird unser Balkon kaum noch nutzbar sein. Und wenn, dann nur noch zeitlich verkürzt. Auch unser Innenhof ist dann kein Sonnenplatz mehr. Darüber gibt es diverse Ergebnisse von verschiede- nen Hochschulen, u.a. der Hochschule Hannover, die verschiedene Tests mit Kamin- zug vorgenommen haben. (siehe Sven Plöger: Wie unser Wind entsteht)

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Pla- nung fest.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Be- stand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Unters- suchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Prome- nade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die

südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Haus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

20.6 Zu der Kurzbegründung vom 07.08.2019 haben wir außerdem noch folgende Anmerkungen:

zu 3.3.

Es ist unstrittig, dass der vorhandene Gebäudekomplex stark in die Jahre gekommen ist. Einer Veränderung ist nichts entgegenzusetzen. Allerdings geht das geplante Bauprojekt weit über jede Dimension hinaus.

Zu 3.4.2 und 3.4.4

Der ausführende Satz: Die geplante Gebäudehöhe übersteigt die Höhe der vorhandenen Bebauung des westlich angrenzenden Ostsee-Ferienpark nicht. Wenn man diesen Satz auf die gesamte Höhe bezieht ja. Aber betroffen sind die Häuser O-P-Q. Hier übersteigt der Neubau um ein wesentliches die Gebäudehöhe, was nicht widerspruchlos hinzunehmen ist.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend dem heutigen Kurssaal (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Bei Einhaltung der Grenzabstände ist regelmäßig nicht von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszugehen.

Zu 3.4.5

Die Schattenverhältnisse für den Ostsee-Ferienpark und die Promenade werden erheblich sein! Die Aussage „Schon jetzt ist aufgrund der Lage der betroffenen Gebäude zueinander festzustellen, dass negative Veränderungen für den Ostsee-Ferienpark lediglich die Vormittagsstunden betreffen werden“, kann ebenso nicht so hingenommen werden. Die Häuser O bis Q bekämen auf Grund ihrer Lage dann überhaupt nur noch eingeschränkt Sonne.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den ganz frühen Morgenstunden. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv-Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu 3.5.2

Der letzte Satz dieses Unterpunktes: „Das Vorhaben setzt damit einen markanten Endpunkt an die Promenade, dem der sog. „Skybar „ ein touristischer Magnet zukommt. Die hintere Reihe, sprich der Ostsee-Ferienpark fristet dann ein Schattenda-sein. Es entwickelt sich eine Hinterhofatmosphäre, auf die die Feriengäste sicher gerne verzichten und auch die Wohnungs-Eigentümer.

Unsere dringende Bitte geht an Sie, Herr Bürgermeister und die entsprechenden Stadtvertreter, dass der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht in diesem Maße zugestimmt wird, sondern nur in einer abgeschwächten Form.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer „Hinterhofsituation“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

21 Bürgerschaft 10 – vom 10.04.2021 / 14.04.2021

Als Eigentümerin und Bewohnerin einer Wohnung in der 6. Etage des Hauses Q des Ferienparks bin ich ganz besonders von den geplanten Änderungen im Ferienpark betroffen. Zurzeit habe ich noch den phantastischen freien Ausblick über Binnensee und Ostsee bis zu den Kirchtürmen von Großenbrode und Burg aus Fehmarn. Dieser Ausblick vermehrt den üblichen Verkehrswert einer Ferienparkwohnung um das Doppelte. Wegen dieses Ausblicks habe ich die Wohnung teuer erworben und bezogen. Ich habe dem gültigen Stadtrecht in Form des Bebauungsplanes vertraut. Das gültige Stadtrecht wurde vor Baubeginn des Ferienpark vor 1970 festgeschrieben. Alle Eigentümer haben dem Bestand dieses Stadtrechtes vertraut. Noch heute ist ersichtlich, dass die gewählte Anordnung der Häuser A-Q in Hufeisenform allen Wohnungen der Innenhofseite den freien Blick ermöglichen sollte. Die offene Hufeisenform garantiert, dass die Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter für fast die Hälfte aller 1.694 Wohnungen eintreten können.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max.

Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Ab dem 6. Geschoss des Blocks Q ist ein Blick nach Südosten sowie nach Nordosten über die niedrigeren Teile des Neubaus möglich.

Eine erhebliche Verschlechterung im Hinblick auf Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter besteht nicht, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

- 21.1** In einem einmaligen Vertrauensbruch soll nun alles anders werden. Ein Investor tritt an. In einer üblen Ausprägung seines Standes baut er auf Teufel komm raus – um das Gebaute nach kurzer Frist mit millionenfachem Gewinn wieder zu verkaufen. Das Verwerfliche an dieser Ausprägung des Gewerbes ist der Umstand, dass er sogleich mit dem schnellen Verkauf jegliche Verantwortung für seine Bausünde los wird.

Im Heiligenhafener Fall will er den Ferienpark mit gewerblichen Betrieben und Eigentumswohnungen geradezu einmauern.

Überall in der Stadt fragt man sich, wie wohl und mit welchen Mitteln der Investor die Stadtvertreter hinter sich bringen konnte. Durch den geplanten Hinzubau wird der bisher sogenannte Hof zu einem üblen Großstadthinterhof verkommen. Dementsprechend wird sich das Besucherpublikum verändern. Bereits heute gibt es Anzeichen für Verwahrlosung, Alkohol, Drogenhandel und -missbrauch, Rowdytum u. ä. Dieser Prozess wird sich verstärken. Der Niedergang wird sämtliche 1.694 Wohnungen im Ferienpark erfassen. Die Stadt sollte bemüht sein, sich nicht einen sozialen Brennpunkt zu schaffen.

Unsere Wertverluste wandern direkt als Gewinn in die Taschen des Investors.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Die angenommene Entstehung eines üblen Großstadthinterhofs ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein. Von einer „Hinterhofsituation“ kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine

Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

- 21.2** *Völlig ungeklärt ist das Wegerecht. Die Stichstraße zwischen Ferienpark ist keine öffentliche Straße! Da die Stadtvertretung mehr oder weniger dem Ferienpark Häuser A-Q den Krieg erklärt hat, liegt es nahe, mit der Schließung der Straße zu antworten. Damit hätten der geplante Neubau, das städtische Aktivhus, und die nördlicher gelegen Garagen und Ladengeschäfte keine Straßenanbindung.*

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für die Erschließung des Plangebietes selbst die vorgenannte Privatstraße nicht genutzt werden muss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen oder über eigene Grundstücke. Bezogen auf die – außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Aktivhus wird von der Stadt Heiligenhafen ggf. eine Anlieferung von der Seepromenade erfolgen.

- 21.3** Bereits vor Jahren hat der Tourismusverband Schleswig-Holstein in einem Gutachten feststellen lassen, dass der Ferienpark als Bausünde seiner Zeit unattraktiv und überdimensioniert sei. Der Tourismusverband SH ist der berufene Vertreter des Gastgewerbes. Umso gewichtiger ist sein Urteil. Nun soll diese Bausünde noch größer werden.

Wir, die Bevölkerung von Heiligenhafen, wollen nicht noch mehr Hotelbetten und Ferienwohnungen, sondern bezahlbaren Wohnraum. Wir, die Eigentümer des Ferienparks, werden Schadensersatz von der Stadt einfordern.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat entsprechende Planverfahren eingeleitet (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

22 Bürgerschaft 11 – von April 2021 / 14.04.2021

- 22.1** Als Eigentümerin und Bewohnerin einer Wohnung in der 5. Etage des Hauses Q des Ferienparks bin ich ganz besonders von den geplanten Änderungen im Ferienpark betroffen. Zurzeit habe ich noch den phantastischen freien Ausblick über Binnensee und Ostsee bis zu den Kirchtürmen von Großenbrode und Burg aus Fehmarn. Dieser Ausblick vermehrt den üblichen Verkehrswert einer Ferienparkwohnung um das Doppelte. Wegen dieses Ausblicks habe ich die Wohnung teuer erworben und bezogen. Ich habe dem gültigen Stadtrecht in Form des Bebauungsplanes vertraut. Das gültige Stadtrecht wurde vor Baubeginn des Ferienpark vor 1970 festgeschrieben. Alle Eigentümer haben dem Bestand dieses Stadtrechtes vertraut. Noch heute ist ersichtlich, dass die gewählte Anordnung der Häuser A-Q in Hufeisenform allen Wohnungen der Innenhofseite den freien Blick ermöglichen sollte. Die offene Hufeisenform garantiert, dass die Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter für fast die Hälfte aller 1.694 Wohnungen eintreten können.

In einem einmaligen Vertrauensbruch soll nun alles anders werden. Ein Investor tritt an. In einer üblen Ausprägung seines Standes baut er auf Teufel komm raus - um das Gebaute nach kurzer Frist mit millionenfachem Gewinn wieder zu verkaufen. Das Verwerflich an dieser Ausprägung des Gewerbes ist der Umstand, dass er sogleich mit dem schnellen Verkauf jegliche Verantwortung für seine Bausünde loswird.

Im Heiligenhafener Fall will er den Ferienpark mit gewerblichen Betrieben und Eigentumswohnungen geradezu einmauern.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von

Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Eine erhebliche Verschlechterung im Hinblick auf Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter besteht nicht, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

- 22.2** Überall in der Stadt fragt man sich, wie wohl und mit welchen Mitteln der Investor die Stadtvertreter hinter sich bringen konnte. Durch den geplanten Hinzubau wird der bisher sogenannte Hof zu einem üblen Großstadthinterhof verkommen. Dementsprechend wird sich das Besucherpublikum verändern. Bereits heute gibt es Anzeichen für Verwahrlosung, Alkohol, Drogenhandel und -missbrauch, Rowdytum u. ä. Dieser Prozess wird sich verstärken. Der Niedergang wird sämtliche 1.694 Wohnungen im Ferienpark erfassen. Die Stadt sollte bemüht sein, sich nicht einen sozialen Brennpunkt zu schaffen.

Unsere Wertverluste wandern direkt als Gewinn in die Taschen des Investors.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Die angenommene Entstehung eines üblen Großstadthinterhofs ist

hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein. Von einer „Hinterhofsituation“ kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

- 22.3** *Völlig ungeklärt ist das Wegerecht. Die Stichstraße zwischen Ferienpark ist keine öffentliche Straße! Da die Stadtvertretung mehr oder weniger dem Ferienpark Häuser A-Q den Krieg erklärt hat, liegt es nahe, mit der Schließung der Straße zu antworten. Damit hätten der geplante Neubau, das städtische Aktivhus, und die nördlicher gelegenen Garagen und Ladengeschäfte keine Straßenanbindung.*

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für die Erschließung des Plangebietes selbst die vorgenannte Privatstraße nicht genutzt werden muss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen oder über eigene Grundstücke. Bezogen auf die – außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Aktivhus wird von der Stadt Heiligenhafen ggf. eine Anlieferung von der Seepromenade erfolgen.

- 22.4** Bereits vor Jahren hat der Tourismusverband Schleswig-Holstein in einem Gutachten feststellen lassen, dass der Ferienpark als Bausünde seiner Zeit unattraktiv und überdimensioniert sei. Der Tourismusverband SH ist der berufene Vertreter des Gastgewerbes. Umso gewichtiger ist sein Urteil. Nun soll diese Bausünde noch größer werden.

Wir, die Bevölkerung von Heiligenhafen, wollen nicht noch mehr Hotelbetten und Ferienwohnungen, sondern bezahlbaren Wohnraum. Wir, die Eigentümer des Ferienparks, werden Schadensersatz von der Stadt einfordern.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat entsprechende Planverfahren eingeleitet (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

23 Bürgerschaft 12 – vom 12.04.2021 / 16.04.2021

Ich bin Eigentümer einer Ferienwohnung im Block Q im 4. OG vom Ostsee Ferienpark und somit Betroffener. Anbei möchte ich Ihnen meine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mitteilen:

1. Durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes hat der Verkehr insbesondere von Fahrzeugen mit bis zu 2,5m Fahrzeugbreite zugenommen. Die einzige Ausfahrt vom Wohnmobilstellplatz führt auf den Eichholzweg. Die Straßenbreite des Eichholzweges in dem Bereich Wohnmobilstellplatz / Heiligenhafener Werkstätten lässt Verkehre LKW gegen LKW nicht zu, ohne dass die Fahrzeuge ihre Geschwindigkeit verringern. Das bedeutet, dass es im Ernstfall für anrückende Einsatzfahrzeuge problematisch wird. Auch bei der Inanspruchnahme der Sonderrechte sind sie darauf angewiesen, dass der Gegenverkehr ausweicht, aber wohin — Fuß- oder Radweg ist nicht vorhanden und das Bankett ist häufig aufgeweicht. Der im Nachweis der Verkehrsverträglichkeit unter Punkt 5 auf Seite 18 geprüfte Eichkoppelweg ist in Heiligenhafen nicht vorhanden, sollte hier der Eichholzweg gemeint sein, ist nicht wie angegeben von einer durchgehenden Straßenbreite von 7,00 Meter auszugehen. Vor dem Wohnmobilstellplatz und in der Kurve in Richtung Ostsee Ferienpark -also vor der unmittelbaren Zufahrt zum Planobjekt- befindet sich eine Engstelle. Durch ein verspätetes Eintreffen der Einsatzfahrzeuge kann meine Sicherheit gefährdet werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Im herangezogenen Kapitel 5 ist der Eichholzweg gemeint.

Die in Kapitel 5 getroffenen Aussagen bezüglich der Straßenfunktion als Sammelstraße mit einem Einsatzbereich von 400 bis 800 Kfz/h, wie auch die prognostizierte Verkehrsstärke von 596 Kfz/h ist dabei richtig und zutreffend. Eine Überprüfung der Fahrbahnbreite durch ein erneutes Aufmaß zeigt dagegen eine Breite von 6,00 m. Entsprechend

der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) handelt es sich hierbei um gemäß Tabelle 7 um typische Fahrbahnbreiten von Hauptverkehrsstraßen mit geringem Linienbusverkehr und Erschließungsfunktion. Diese Tabelle gibt weiter Auskunft darüber, dass bei geringer Begegnungshäufigkeit zweier Lkw selbst eine Fahrbahnbreite von 5,50 m für eine Hauptverkehrsstraße ausreichend wäre. Diese Begegnungsfälle mit verminderter Geschwindigkeit statt. Für den Eichholzweg bedeutet dies, dass bei der vorhandenen Fahrbahnbreite von 6,00 m eine angemessene Nutzbarkeit vorliegt. Die durch die Einwender beschriebenen Begegnungsfälle bei reduzierter Geschwindigkeit sind somit sowohl verkehrstechnisch als auch verkehrsrechtlich zulässig, da die Verkehrsteilnehmenden ihre Geschwindigkeiten an die örtlichen Gegebenheiten anpassen müssen. Eine bauliche Anpassung des Eichholzweges ist daher nicht erforderlich.

2. Ein weiterer Sicherheitsmangel besteht in der Kapazität der vorhandenen Löschwasserversorgung. Für den Ostsee Ferienpark ist eine Löschwasserleitung DN 300 im westlichen Bereich und eine Löschwasserleitung DN 125 im östlichen Bereich verlegt. Des Weiteren befinden sich in dem Bereich von Heiligenhafen der Wohnmobilstellplatz, das Aktiv-Hus, der Binnensee Pavillon und die Heiligenhafener Werkstätten. Zusätzlich wird jetzt für das geplante Hochhaus eine Löschwasserkapazität von 192 m³/h über zwei Stunden gefordert. Der erforderliche Grundschutz der oben genannten Bebauung muss dabei bestehen bleiben. Davon auszugehen, dass es bei einem Brand in dem geplanten Hochhaus mit über 40 Metern Höhe und geringem Abstand zum Ostsee Ferienpark erforderlich wird, die bestehenden Häuser P und Q zu schützen (kühlen), kann durch eine nicht ausreichende Menge an Löschwasser meine Sicherheit gefährdet werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch den örtlichen Versorger können über das vorhandene Leitungsnetz, nach derzeitigem Stand, mindestens 96 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Die „fehlende“ Löschwassermenge kann durch bauliche Maßnahmen oder die Bereitstellung einer weiteren Löschwasserquelle ausgeglichen werden. Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht sicher abzuschätzen, welche baulichen Maßnahmen den Löschwasserbedarf reduzieren können, so dass die Bereitstellung einer weiteren, erschöpflichen Löschwasserquelle eine belastbare Lösung darstellt. Eine Löschwasserbevorratung könnte in Form einer Zisterne realisiert werden. Auf Grund der baulichen Beschränkungen (Grundstücksgröße) kommt eine unterirdische Zisterne / Zisternenanlage in Frage, die bis zu 192 m³ zur Verfügung stellen muss. Bei der Betrachtung wie oft die vorgenannte Löschwassermenge vorhanden sein muss, gibt es rechtliche keine Anforderungen, denn bei der Bewertung geht man gemein hin davon aus, dass die Hydranten aus einer „unerschöpflichen“ Quelle gespeist werden, so dass das erforderliche Löschwasser stets zur Verfügung steht. Das Risiko gleichzeitiger Brandereignisse bei mehreren Gebäuden ist eher unwahrscheinlich. Geht man zudem davon aus, dass die vorhandenen und die geplanten Gebäude mit überwiegend nicht brennbaren Baustoffen, den baurechtlich zulässigen Brandabschnitten und den baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen hergestellt sind bzw. werden, ist das Risiko eines Vollbrandes oder einer unkontrollierbaren Brandausbreitung nahezu ausgeschlossen und stellt kein anzunehmendes Risiko dar. Als allerletzte Reserve kann auch die Ostsee als Wasserspeicher genutzt werden, was aber unter Berücksichtigung von Wellengang, Algen und Schmutz im Wasser und dem Salzwasser an sich, dass das Löschgerät stark in Anspruch nimmt, nur ein Ersatz sein sollte.

3. Für das neu geplante Hochhaus fehlen in der vorgelegten Planung eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Aufstellflächen für Drehleitern im westlichen Bereich. Die bestehende Straße in den Innenhof des Ostsee Ferienparks steht dafür nicht zur Verfügung. Diese Zuwegung wird als Rettungsstraße für den Ferienpark und als Aufstellfläche für den zweiten Rettungsweg vom Haus Q benötigt. Ich sehe mich im Haus Q in einer Gefahr, durch den Trümmerschatten des geplanten Hochhauses. Zusätzlich würde bei einem Brand in dem geplanten Hochhaus bei Ostwind der Brandrauch in den Innenhof des Ferienparks ziehen und eine teilweise Evakuierung des Ferienparks über die bestehenden Zufahrten erforderlich machen.
4. Die geplante Tiefgarage erfordert besondere Rettungsmittel der Feuerwehr. Insbesondere bei Bränden von untergestellten Fahrzeugen. Dies gilt besonders für Fahrzeuge mit Elektro- und Gasantrieb. Sollte die Feuerwehr Heiligenhafen nicht über diese Rettungsmittel verfügen, sehe ich mich im Brandfall in einer besonderen Gefahr. Eine noch größere Gefahr würde von evtl. Ladesäulen für E-Fahrzeuge in der Garage ausgehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Anrückende Rettungskräfte, insbesondere die Feuerwehr, erreichen den Gebäudekomplex über die vorhandenen Zufahrtsstraßen, die ausreichend bemessen sind. Da das Gebäude auf Grund der Gebäudeklasse über mindestens zwei unabhängige bauliche Rettungswege verfügen muss – ist für die Personenrettung kein Rettungsgerät der Feuerwehr (Leitern o.ä.) erforderlich. Die vorgenannten Rettungswege dienen gleichzeitig der Feuerwehr als Angriffswege und sind in ihrer Bauart ausreichend lang sicher, um die Personenrettung und eine wirksame Brandbekämpfung sicher zu stellen. Die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr sind in der Landesbauordnung und den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr beschrieben und sind nachzuweisen.

Beim Einsturz eines Gebäudes entsteht ein Trümmerkegel, der je nach Baukonstruktion einen entsprechenden Neigungswinkel hat. Baurechtlich wird dieses „Problem“ durch die erforderlichen Grenzabstände und bzw. oder entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst. D.h. nichts anderes, als das bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände eine Gefährdung der Nachbargebäude oder der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist. Bei der beabsichtigten Konstruktion handelt es sich um ein massives, mit tragenden und aussteifenden Bauteilen aus nicht brennbaren Baustoffen geplantes Gebäude, in Stahlbeton. Eine Konstruktion aus Stahlbeton wird auch durch einen Vollbrand nicht einstürzen. Die Feuerwehr Heiligenhafen ist für Brände in Tiefgaragen ausreichend ausgestattet.

5. Meine Einwendungen vom 25.09.2019 halte ich nach wie vor aufrecht. Siehe Seiten 3 und 4.

Anregung 5 – vom 25.09.2019 / 26.09.2019

Ich bin Eigentümer einer Ferienwohnung im Block Q im 4. OG. Anbei möchte ich Ihnen meine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mitteilen:

- In den Plänen der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH ist vorgesehen eine Tiefgarage unter dem Bauprojekt zu erstellen. Ich möchte anmerken, dass die geplante Einfahrt zur Tiefgarage danach direkt unter dem Fenster und Balkon meiner Wohnung liegt. Dadurch steigen die Geräusch- und Abgasemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Ich kann die frische

Meeresluft auf dem Balkon nicht mehr genießen und sehe mich dadurch in meinem Grundrecht auf Gesundheit beeinträchtigt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen wurden insoweit berücksichtigt, als die Zufahrt zur Tiefgarage nach Osten verlegt wurde und somit mehr als 60 m von den Gebäuden des Ostseeferienparks entfernt liegt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvor- richtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen wer- den bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungs- planung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich aus- wirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den An- lagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stell- plätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt wer- den.

- Zum Bau der Tiefgarage wird man den Grundwasserspiegel absenken müs- sen. Dadurch wird es zu Schäden an den Fundamenten des Ferienparks in den Häusern „Q“ und „P“ kommen. Hierdurch wird mein Recht auf Eigentum - Beschädigungen - eingeschränkt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen.

Eine ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung würde wegen des Niveaus der Baugrubensohle mit ca. -3,5 m unter Gelände ohne Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sein.

- Durch den Bau eines 10-stöckigen Hauses gegenüber meiner Wohnung im 4. Stock wird es erhebliche Einschränkungen in der Aussicht auf den Binnensee und die Ostsee geben. Gerade auch der beruhigende Ausblick auf das Meer steigert erheblich den Erholungswert bei einem Aufenthalt in der Wohnung. Dadurch wird meine Wohnung einen nicht unerheblichen Wertverlust erleiden und auch die derzeitige gute Vermietung werde ich langfristig nicht mehr erreichen. Ich sehe, dass hier mein Grundrecht auf Eigentum - Wertverlust - eingeschränkt wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der

Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Anregung 5 II – vom 25.09.2019 / 26.09.2019

Ich bin Eigentümer einer Ferienwohnung im Block O im 4. OG. Anbei möchte ich Ihnen meine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mitteilen:

- In den letzten Jahren haben wir im Ferienpark immer wieder Probleme mit der Regenwasserableitung gehabt. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist in dem Bereich Eichholzweg durch den Anschluss von Baugebieten am Ende ihrer Leistungsfähigkeit. Durch den Anschluss des Neubaus an die Regenwasserkanalisation wird es durch die zusätzlichen Balkone des Neubaus zu einer weiteren Belastung der Regenwasserleitungen kommen. Diese hohe Belastung wird zu Überschwemmungen im und um den Ferienpark führen. Hierdurch wird mein Recht auf Eigentum - Beschädigung - eingeschränkt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden beachtet. Anfallende Niederschlagswassermengen werden gedrosselt.

Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden.

- Durch den geplanten Neubau des Hauses mit 10 Stockwerken vor dem Ostsee Ferienpark ist mit veränderten Windbelastungen zu rechnen. Durch die entstehende Kaminwirkung zwischen den Häusern und der Verschließung des Hufeisens wird es zu Verwirbelungen im Innenhof kommen. Die hierdurch entstehende Staubbelastung wird dazu führen, dass ich mich nicht mehr auf dem Balkon meiner Wohnung aufhalten kann, um die frische Meeresluft zu genießen. Ich sehe mich hier in meinem Grundrecht auf Gesundheit eingeschränkt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich süd-östlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante

Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

- Ferner ist zu bedenken, dass das Bild des Ferienparks die Ansicht von Heiligenhafen in den letzten 40 Jahren geprägt hat. Über die Ansicht gibt es unterschiedliche Meinungen, aber es ist nicht zu leugnen, dass mit Heiligenhafen immer der Ferienpark in Verbindung gebracht wird. Durch den geplanten Neubau der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH würde ein noch höheres Haus vor den Ferienpark gestellt werden. Ich sehe hier die Ansicht des Ferienparks als schützenswert und erwarte den Bestandsschutz der Anlage zu behalten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8). Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend), dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals

(13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

24 Bürgerschaft 13 – vom 17.04.2021 / 17.04.2021

Leider ist ein hoher Neubau der Firma Bünning in Heiligenhafen direkt beim Ferienpark geplant. Das Kurhaus mit flachem Anbau soll abgerissen werden und durch einen extrem hohen Neubau ersetzt werden. Hierzu möchte ich meinen Einspruch geltend machen. Dieser Neubau vermindert den Wert meiner Wohnung im hohen Maße. Die Wohnung in der sechsten Etage, die ich 2016 erworben habe, habe ich des Blickes wegen, auf Binnensee und die Stadt Heiligenhafen gekauft. Es kann und darf nicht sein, dass ein solcher Neubau genehmigt wird und die Hälfte der Einwohner des Ferienparks das Nachsehen haben. Es kann doch nicht im Sinne der Stadt sein, dass den Inhaber der Wohnungen der Blick auf den Binnensee, durch solch einer Maßnahme, versperrt wird. Mein Problem und nicht nur meins ist, wer mietet im Urlaub eine Wohnung mit Blick auf ein Hochhaus Ich bitte um Ihre Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische

Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Es wird im Übrigen darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um einen extrem hohen Neubau handelt. Das Vorhaben überragt den Ostseeferienpark nicht.

25 Bürgerschaft 14 – vom 16.04.2021 / 19.04.2021

Hiermit sprechen wir uns entschieden gegen die 18. Änderung des B-Plans aus. Die geplante Änderung und der daraus resultierende Neubau wirkt sich nicht nur negativ auf das Bild des Binnensees und der gesamten Stadt Heiligenhafen aus, sondern widerspricht aufgrund geringer Verkehrsflächen dem Erholungszweck dieses Gebiets.

Durch die Höhenfestlegung ist nicht nur der Blick von Seiten der Stadt auf den Binnensee getrübt, sondern ebenfalls aus allen Wohnungen des Ferienparks im Innenhof. Gleichzeitig ist damit ein enormer wirtschaftlicher Verlust der Immobilienwerte zu erwarten. Vor dem Hintergrund der gerade erst durchgeführten Sanierung in Höhe von 37 Mio. € ist dies inakzeptabel.

Bereits jetzt ist der Ferienpark keinesfalls durch Vermietungen ausgelastet, zusätzliche Ferienwohnung daher nicht notwendig. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen sowieso die Angebote hinsichtlich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, etc. in diesem Gebiet sehr begrenzt. Ein zusätzlicher Besucherstrom ist daher mit den Bedingungen vorort nicht vereinbar ohne den Erholungscharakter des gesamten Gebiets für alle Gäste nachhaltig deutlich zu minimieren.

In diesem Sinne bitten wir davon abzusehen die geplante Änderung durchzuführen — im Interesse der Bürger, Zweitwohnungsbesitzer und Gäste Heiligenhafens.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und

Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Angebote hinsichtlich Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten werden sich mit der Planung verbessern, da der Neubau sowohl Schank- und Speisewirtschaften als auch einen Lebensmittelmarkt beinhalten wird. Die Verkehrsflächen sind nicht begrenzt. Die Parkplätze bleiben erhalten. Die Promenade ist mit ca. 20 m in großzügiger Breite geführt. Es besteht durchaus eine Nachfrage nach Ferienwohnungen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Auch die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen.

26 Bürgerschaft 15 – vom 16.04.2021 / 16.04.2021

Wir sind absolut nicht damit einverstanden, dass so ein riesiges Gebäude unseren Ferienpark zubaut, Der Gesamteindruck wird total beschädigt durch diesen riesigen Gebäudekomplex. Wir sind dagegen, dass es in dieser Form und Höhe gebaut wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Haus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhaus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der

aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Es wird im Übrigen darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein riesiges Gebäude handelt. Das Vorhaben überragt den Ostseeferienpark nicht. Die für das Plangebiet festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter

Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m², was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

27 Bürgerschaft 16 – vom 18.04.2021 / 18.04.2021

Ziemlich geschockt sind wir über die eventuelle Freigabe Ihrerseits, dass Herr Bünning die Möglichkeit bekommen könnte, vor dem Ferienpark noch einmal ein gewaltiges Gebäude mit 14. Stockwerken zu bauen. Ist das Ihr Ernst?

Der Ferienpark ist bereits ein massives, gewaltiges Gebäude in Heiligenhafen und trotzdem hat er doch wenigstens eine homogene Ansicht, besonders wieder, nachdem wir alle über viele Jahre, viel Geld in die Hand genommen haben, um das Gebäude wieder ansehnlich und sicher zu machen. So wurde leider in den 70ern gebaut und nun ist der Ferienpark nun mal da, aber heute baut man keine Bettenburgen mehr. Grundsätzlich ist gegen eine Erneuerung der Meile vor dem Ferienpark ganz und gar nichts einzuwenden aber das geplante Apartmenthaus ist viel zu hoch und zu massiv. Ein Fremdkörper. Diese Ecke hat nun wirklich keine zusätzliche Bebauung mehr nötig, sondern eine Modernisierung der vorhandenen, wirklich unansehnlichen und unattraktiven Meile. Das Aktiv-Haus ist noch ganz schön und bietet den Urlaubern einiges aber der Rest darf eine Verjüngung vertragen. Wenn man sich umhört, hört man meist nichts Gutes über diese Meile, Loret de Mar und Getto sind die Begriffe, die man hört, wenn man über diese Meile läuft. Es wäre wünschenswert, wenn die Stadt Heiligenhafen ein Interesse daran hat, dort nicht nur auf kurzfristigen Profit zu schauen, sondern den Menschen, die im Ferienpark Urlaub machen, ein schönes Umfeld und Ambiente zu schaffen, zum Einkehren und Verweilen. Wir gehen in Richtung Seebrücke und halten uns dort auf, weil es dort einfach netter ist und so geht es vielen Bewohnern.

Auf der Ecke des Ferienparkes gibt es schon zu viele Bausünden. Ein Stadtplaner sollte doch ein ästhetisches Empfinden mitbringen und umsetzen.

Es ist sehr schön, wenn Herrn Bünning Heiligenhafen so am Herzen liegt und er vor Ort investieren möchte. Vielleicht gibt es für Herrn Bünning ein anderes Grundstück. Vielleicht gestaltet Herr Bünning die Meile neu und 1. Etage Wohnungen oben drauf, vielleicht gibt es außerdem die Möglichkeit für Herrn Bünning auf dem Gelände der Kaserne etwas Neues zu bauen? Dort gibt es noch viel Platz. Es findet sicherlich ganz viele andere Lösungen, ohne den Menschen im Ferienpark die Sicht zu nehmen und dort noch mehr Beton zu verbauen.

Heiligenhafen ist zum Hot Spot geworden. Bitte erhalten Sie das Besondere und lassen Sie es nicht verschandeln, denn dann ziehen die Menschen schnell weiter. Das Ursprüngliche an Heiligenhafen macht den Charme aus und das sollte auf jeden Fall erhalten bleiben. So viele Orte verbieten mittlerweile diese hohen Gebäude, da gelernt wurde, dass das auf lange Sicht abschreckend ist. In diesem Sinne ‚Klein ist fein‘. Bitte

denken Sie daran. Wir wünschen uns, mit unseren Miteigentümern des Ferienparkes, einen klugen und ästhetischen Entschluss Ihrerseits.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass nicht 14 Vollgeschosse geplant sind, sondern max. 9 Vollgeschosse, und dieses nur in einem kleinen Teil der Grundfläche im Süden des Plangebietes.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten und den städtebaulichen Missstand durch den Gebäudeleerstand zu beheben. Insoweit geht der in der Stellungnahme angeführte Verweis auf ein anderes Grundstück für das Vorhaben fehl. Um die avisierten Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Der Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit nur wenigen Ferienwohnungen im 1. Stock wirtschaftlich nicht darstellbar.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei

max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in

den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

28 Bürgerschaft 17 – vom 15.04.2021 / 19.04.2021

Als betroffener Eigentümer möchte ich zu der grandiosen Höhe von 40,5 m !!!! des geplanten Hochhauses von Herrn Bünning meinen Einspruch anmelden.

Meines Erachtens wird dieser Bauklotz den Ferienpark und damit auch die Wohnqualität sehr negativ beeinflussen und ich plädiere für eine Bebauung mit deutlich weniger Geschossen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Es wird zunächst darauf verwiesen, dass die angesprochene Höhe von 40,5 m (ü. NHN) nur einem kleinen Teil der Grundfläche des geplanten Gebäudes im Süden des Plangebietes betrifft. Der größere Teil der geplanten Neubebauung weist 12,95 m bzw. 16,15 m (jeweils ü. NHN) auf. Die Gebäude des Ostseeferienparks erreichen Höhen von bis zu 45,4 m (ü. NHN). Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote ist anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

29 Bürgerschaft 18 – vom 16.04.2021 / 16.04.2021

Hiermit melde ich mich als Eigentümerin der Wohnung N2/9 vom Ostseeferienpark bezüglich der Baumaßnahme "Bünning", die geplant ist. Ich bin mit der Baumaßnahme nicht einverstanden, weil dieser viel zu hoch angesetzt ist und der Blick zum Binnensee dadurch komplett verdeckt wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten und den städtebaulichen Missstand durch den Gebäudeleerstand zu beheben. Um die avisierten Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Der Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit nur wenigen Ferienwohnungen im 1. Stock wirtschaftlich nicht darstellbar.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei

max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

30 Bürgerschaft 19 – vom 16.04.2021 / 19.04.2021

- 30.1** Moin, ist der Stadtverwaltung der Ferienpark „wurst“, wie sie unten lesen können was uns die Sanierung gekostet hat. Jetzt erlauben sie einer einzigen Firma Bünning, die auch satt über Vermietungen Einnahmen verzeichnet so ein hohes Gebäude uns vor die Nase zu setzen. Die flachen Bauten ein Muss aber nicht das hohe Gebäude bis ca. 14 Stockwerken. Ich bitte sie über eine Genehmigung diese Vorhabens verantwortungsvoll abzulehnen.

Zu Ihrer Information eine Ansicht dessen was den Ferienpark erwartet. Ein Vergleich der Realitäten zur Höhenfestlegung des Entwurfs der 18. B-Planänderung. Daraus zu ersehen, inwieweit der Ferienpark zugebaut wird. (Blickrichtung Westen auf den Ferienpark). Wir haben schlussendlich € 37 Mio. in die Sanierung unseres Ferienpark investiert.

[ein Bild war der Stellungnahme nicht beigelegt]

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass nicht 14 Vollgeschosse geplant sind, sondern max. 9 Vollgeschosse, und dieses nur in einem kleinen Teil der Grundfläche im Süden des Plangebietes.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten und den städtebaulichen Missstand durch den Gebäudeleerstand zu beheben. Um die avisierten Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

30.2 Nachricht vom 05.09.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich wende mich an sie mit der Bitte den Bebauungsplan nicht zu ändern. Die WEG Ferienpark möchte nicht zum "Hinterhofareal" abgewertet werden. Wie froh hatten sie sich in der Presse geäußert, dass der Ferienpark restauriert und saniert wird. Alle Eigentümer haben hohe Kosten nicht gescheut um ihrem Wunsch zu entsprechen. Es findet z.Z. auch ein Generationswechsel statt im Wohnungseigentum. Wenn sie neuerdings in der Presse äußern, dass die "Pläne ein Glücksfall" sind, so fallen sie uns in der Rücken und entscheiden nur nach Bettenzahl aber nicht mehr nach Qualität, so empfinde ich es. Es ist auch nicht zu verstehen, dass der Investor "Bünning" selbst Betten im Auftrag einiger Eigentümer vermittelt. Ein Unding denn diese Wohnungen werden auch an Wert verlieren, sein es Vermietung oder sogar Verkauf. Das eine Sanierung dieser Fläche stattfinden muss, steht außer Frage. Aber nicht in so einer brutalen, rücksichtslosen Bebauung. Einen weiteren Hinweis gebe ich zu Bedenken. Es wird zu einer ungünstigen Schallentwicklung kommen. Bitte fragen sie in ihrem Haus die Fachleute dazu, danke.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einem „Hinterhofareal“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand

abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem

freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

31 Bürgerschaft 20 – vom 18.04.2021 / 19.04.2021

Als Eigentümer einer Wohnung im Ferienpark Heiligenhafen, möchten wir hiermit Einspruch erheben. Bei Vergleich der Realitäten zur Höhenfestlegung des Entwurfs der 18. B - Planänderung ist zu ersehen, inwieweit der Ferienpark zugebaut wird. Es kann nicht sein, dass eine Einzelperson Privilegien erhält und hunderte von Eigentümern, die inzwischen ca. 37 000 000,00 € für die Sanierung des Ferienparks investiert haben, nun einfach übergangen werden. Wir erheben hiermit Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einem „Zubauen“ des Ferienparks kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

32 Bürgerschaft 21 – vom 17.04.2021 / 19.04.2021

Es wird ein Neubau durch Firma Bünning geplant. Das Kurhaus am Aktivhaus soll abgerissen werden und durch einen extrem hohen Neubau ersetzt werden. Hierzu möchte ich meinen Einspruch geltend machen. Ich besitze eine Ferienwohnung im Ferienpark und zahle eine enorme Summe für den Erhalt dieses Hauses. Durch den

Neubau erwarte ich eine Wertminderung meiner Wohnung, im hohen Maße. Es kann nicht sein, dass die Stadt Heiligenhafen ein Neubau von ca. 14 Stockwerken genehmigt und die Hälfte der Einwohner des Ferienparkes das Nachsehen haben. Es kann doch nicht im Sinne der Stadt sein, dass den Inhaber der Wohnungen der Blick auf den Binnensee, durch solch einer Maßnahme, versperrt wird. Dann werden Ihnen in absehbarer Zeit, sicher sehr viele Feriengäste fehlen. Ich bitte um Ihre Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass nicht 14 Vollgeschosse geplant sind, sondern max. 9 Vollgeschosse, und dieses nur in einem kleinen Teil der Grundfläche im Süden des Plangebietes.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu

Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

33 Bürgerschaft 22 – vom 19.04.2021 / 19.04.2021

Seit 1984 sind wir Eigentümer einer Ferienwohnung im Ferienpark und sind Bezieher der Heiligenhafener Post".

Seit Jahrzehnten wird immer wieder berichtet über den Ferienpark, zu groß, passt nicht in die Landschaft usw. Als der Ferienpark gebaut wurde hat Heiligenhafen davon profitiert (Gewerbe/Wirtschaft, Gastronomie usw.) Und heute noch. Da sind manche Millionäre geworden. Es sei ihnen gegönnt. Schauen Sie sich doch an, wie sie Heiligenhafen mittlerweile zugebaut haben. Und jetzt soll ein weiteres riesiges Gebäude am Ferienpark angehängt werden. Wie man das als Politiker in Heiligenhafen genehmigen und gutheißen kann, ist uns unverständlich. Da beschließen 10 Politiker, und der Beschluss war noch nicht mal einstimmig, dass hier so ein weiterer Koloss gebaut werden soll. Mit dem Schwimmbad haben sie ja schon Schiffbruch erlebt. Man kann nur hoffen, dass Sie als Politiker noch zur Einsicht kommen und diesen Beschluss rückgängig machen. Haben sie sich als Politiker das einmal bildlich vor Augen geführt was hier entstehen soll ? Anscheinend nicht. Stellen Sie sich einmal vor, man würde bei Ihnen vor der Tür so etwas bauen wollen. Sie würden das ohne Kommentar gutheißen und genehmigen !!! ??? Heiligenhafen hat ca. 9.500 Einwohner und da stimmen aus der Politik ca. 8 Personen dafür. So etwas ist in der heutigen Zeit überhaupt nicht mehr zeitgemäß. Die 1.700 Eigentümer aus dem Ferienpark wurden überhaupt nicht gefragt was man von so einem Objekt hält. Die Eigentümer vom Ferienpark haben in den letzten Jahren fast 40 Mio. in Sanierungsmaßnahmen investiert, und diese Investitionen sind noch nicht beendet. Überdenken Sie ihren Beschluss noch einmal und machen ihn rückgängig. Sie werden natürlich den Beschluss nicht rückgängig machen und deshalb kann man nur hoffen, dass die Gerichtsbarkeit, in allen Instanzen das anders sieht, und dem gesamten Vorhaben einen Riegel vorschiebt und dies ablehnt. Da wir keine Anschriften/Adressen der Gremien, Politikern haben, die das beschlossen haben, bitten wir sie, dieses Schreiben weiterzuleiten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitätsvoll auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber die Kulisse des Ostseeferienparks nicht überragt. Von daher kann von einem „Koloss“ nicht die Rede sein.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Dementsprechend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

34 Bürgerschaft 23 – vom 18.04.2021 / 19.04.2021

Hiermit möchte ich als Eigentümer einer Ferienwohnung ,im Namen meiner ganzen Familie gegen die Genehmigung des Bauplan widersprechen, der beinhaltet dass der Komplex Ferienpark zugebaut wird. Unsere Sicht wäre dahin, die Strände wären voll. Es wären viel zu viele Menschen unterwegs in der Saison. Tiefgaragen gefährden die statische und ökologische Sicherheit. Der Wert der gesamten Immobilie insbesondere jeder Wohnung fiel umgehend bei Baubeginn spätestens. Und noch viele weitere Gründe sprechen dagegen. Es wurden bis jetzt in den letzten Jahren 37 Millionen Euro in den Ferienpark investiert und es wird weiterhin modernisiert etc. Es ist schon reichlich neu gebaut worden, in Heiligenhafen, viel mehr Gäste (ausgenommen Corona Folgen) sind zu verzeichnen. Bitte lassen sie Heiligenhafen seinen Charme und es nicht verkommen zu einem Ort, der aussieht wie alle anderen Ostseerurlaubsorte. Für uns ist Heiligenhafen zweite Heimat und wir möchten kein Sylt aber auch keine 2. Reihe. Wir möchten Ostsee/Binnensee/Stadtblick behalten und Ruhe in der Nebensaison.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer „Zubauung“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.

Bei Beachtung der Bauvorschriften geht von Tiefgaragen keine Gefahr für die Statik umliegender Gebäude und der Umwelt aus.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der

städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Feriencentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den

Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

35 Bürgerschaft 24 – vom 18.04.2021 / 20.04.2021

Als Eigentümer und Vermieter der Wohnung K-07-01 im Ostsee — Ferienpark Heiligenhafen beziehe ich mich auf die o.g. 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung geben wir folgende Stellungnahme ab:

zum Teil A: Planzeichnung in Verbindung mit Teil B: Text Absatz 2.1: Festsetzung der Bauhöhen:

Durch die Lage unserer Wohnung stellt die Aussicht auf die Promenade, den Binnensee und Ostsee einen erheblichen Buchungs-Vorteil dar. Die neuen maximal zulässigen und geplanten Bauhöhen verbauen diese Aussicht jedoch.¹ Dadurch verliert unsere Wohnung an Wert und Attraktivität für uns und insbesondere potenzielle Gäste. Um überhaupt Gäste zu gewinnen, müssen die Übernachtungspreise auf ein Niveau gesenkt werden, bei dem eine wirtschaftliche Führung (auch im steuerlichen Sinne) nicht mehr möglich sein wird. Das gilt sicher auch für alle anderen zum Innenhof, Binnensee und Ostsee gerichteten Wohnungen. Wahrscheinlich wird durch die Senkung der Mietpreise ein Klientel angezogen, das der Durchführung oder gar Belebung des Kurbetriebes entgegenwirkt. Auch wird sich das schlecht auf die Vermarktung und Vermietung des Neubaus auswirken. Unsere Wohnung sollte eine Kapitalanlage mit Wertzuwachs sein — stattdessen wird sie an Wert verlieren. Außerdem sollte bedacht werden, dass der Ferienpark eine sicher bedeutende Einnahmequelle der Stadt Heiligenhafen ist und deren Erhaltung nur durch die Sanierungsinvestitionen in Höhe von 37 Mio. Euro der Eigentümer möglich geworden ist. Die geplante Bebauung wird die Einnahmequelle vernichten und die Eigentümerbemühungen zunichtemachen. Insofern legen wir WIDERSPRUCH ein gegen die Genehmigung und Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen von Sanierung oder Neubau fordern wir die Beibehaltung der bisherigen Bauhöhen.

P.S.: Der als „Bausünde der 70er Jahre“ bezeichnete Ferienpark würde durch die 10-geschossige Bebauung um eine weitere Bausünde erweitert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Im Hinblick auf die Blickbeziehungen wird auf die vorliegende Studie verwiesen. In dieser wird klargestellt, dass sich alle Blickbezüge auf die horizontale Fernsicht beziehen. Für den Block K sind ab dem 6. Geschoss erhebliche Beeinträchtigungen nicht mehr gegeben.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung

¹ Die Studie „Sichtbeziehung“ stellt lediglich die höhenparallele Fernsicht fest und ignoriert damit die AN-Sicht der entsprechenden Bereiche

beigefügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar

zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die angenommene Verweis auf eine durch geringe Mietpreise angezogene bestimmte Klientel ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Eine Bausünde wird mit der Planung nicht vorbereitet.

36 Bürgerschaft 25 – vom 16.04.2021 / 20.04.2021

In o.g. Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass ich mich mit der Änderung des Bebauungsplanes und der geplanten Baumaßnahme keinesfalls einverstanden erklären kann.

Meine im Block C des Ferienparks befindliche Wohnung habe im Jahr 2017 deshalb gekauft, weil sie mir und meiner Familie einen sehr guten Blick auf den Binnensee und Teile des Stadtgebietes einschließlich Jachthafen bietet. Zunächst war bzw. ist eine Eigennutzung angedacht. Wenn aus Altergründen diese Art von Nutzung nicht mehr möglich ist, sollen bei einer Vermietung die Einnahmen einen Teil meiner Altersversorgung darstellen, weil meine Rentenansprüche sehr gering sind.

Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass ich durch Entstehen der völlig unangemessenen Baumaßnahme einen immensen Vermögensverlust hinnehmen müsste. Zum einen dadurch, dass der Wert der Wohnung durch die Verschlechterung der Sicht erheblich sinkt und zum anderen, dass bei einer Vermietung die Einnahmen nicht ausreichen würden, um die Kosten meines Lebensunterhaltes zu decken. Kurzum: Ich würde betrogen.

Unabhängig von meiner persönlichen Situation käme es zu einer erheblichen Überlastung der Straße der von oder in Richtung Ferienpark fahrenden Fahrzeuge. Der Strand wird durch weiteres Publikum noch stärker frequentiert als bisher und bietet keinerlei Erholungsqualität mehr. Allein die vor kurzer Zeit eröffneten Wohnmobil-Stellplätze belasten die Straße schon in erheblicher Weise.

Neben mir müssen sich viele Wohnungs-Besitzer im Ferienpark dadurch betrogen fühlen, insbesondere weil ein Investor sich zu Lasten vieler Anderer die Taschen füllen möchte. Ich gehe davon aus, dass die baugenehmigende Behörde diesem Plan einen Riegel vorschiebt und der Investor mit den Wohnungs-Eigentümern gemeinsam über eine Alternativ-Lösung nachdenkt. Blicke es bei dem jetzt geplanten Vorhaben, gibt es für mich nur eine gerichtliche Lösung. Meine Rechtsschutz-Versicherung signalisierte bereits eine Kosten-Übernahme im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtsregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbebeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbebeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbebeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

37 Bürgerschaft 26 – vom 7.04.2021 / 20.04.2021

Wir nehmen Bezug auf die Offenlegung 29.03. - 30.04.2021.

Wir sind absolut nicht damit einverstanden, dass so ein geplantes, riesiges Gebäude unseren Ferienpark zubaute.-

Wir sind dagegen, dass es in dieser Form und Höhe gebaut wird.-

Unverständlich, dass dieses Gebäude ohne Rücksicht auf die Mitmenschen gebaut werden soll, die im Ferienpark wohnen oder als Feriendomizil nutzen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer „Zubauung“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Es wird im Übrigen darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein riesiges Gebäude handelt. Das Vorhaben überragt den Ostseeferienpark nicht. Die für das Plangebiet festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m², was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN).

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

38 Bürgerschaft 27 – vom 16.04.2021 / 20.04.2021

Wir sind Eigentümer einer Ferienwohnung im Ferienpark und sind mit dem NEUBAU/ZUBAU unserer Wohnung nicht einverstanden. Wir bitten Sie das Bauvorhaben noch einmal zu überdenken. So verlieren ALLE Wohnungen im Ferienpark an Wert und wir denken, es ist auch im Sinne der Stadt, dass die Touristen weiterhin nach Heiligenhafen kommen. Wer möchte schon eine Ferienwohnung mieten, bei der man nur gegen einen Betonklotz schaut?! ?!?!? Sicher gibt es noch viele Möglichkeiten, den Neubau niedriger und ansehnlicher zu gestalten!! !!!! !!!!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar

zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Eben dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Eine Verkleinerung des Bauvolumens scheidet daher aus.

39 Bürgerschaft 28 – vom 18.04.2021 / 20.04.2021

Wie würden Sie sich persönlich fühlen, wenn vor Ihrem privaten Wohnhaus auf dem direkten Nachbargrundstück ein Wohnklotz errichtet werden soll, der Ihnen nicht nur die Sicht und Sonne raubt, sondern auch den Wert Ihres Eigenheims erheblich mindert ???

Sie würden Sturm laufen und alle Hebel in Bewegung setzen, dass dieses nicht passiert !!! Nichts anderes versuchen die Eigentümer des Ferienparks in Heiligenhafen !!!

Seit Jahren werden die sehr umfangreichen Renovierungen in Höhe von 37 Mio. € am Ferienpark ausgeführt. Die Gemeinschaft hatte sich hierzu entschieden, was aber für alle Eigentümer über Jahre eine hohe finanzielle Belastung mit sich zog. Das Ziel war es, dieses Gebäude für alle seine Bewohner wieder attraktiv zu machen und auf den neuesten Stand der Gebäudetechnik zu bringen. Wie man an der fast fertigen neu gestalteten Fassade aktuell sehen kann, ist dieses auch wunderbar gelungen. Das Gebäude wirkt schon von weitem wie ein großer Ozeandampfer der kurz davor ist, in See zu stechen.

Ich, wie auch alle anderen Eigentümer des Ferienparks, sind gegen den geplanten Neubau auf dem Gelände Kursaal/Gaststätten/Kino.

Mit den vorhandenen ca. 1.800 Wohnungen (7.200 Bewohner) auf diesem Areal ist das Maß voll. Selbst wenn das Gebäude nur zur Hälfte bewohnt ist, kommen wir schon auf 3.600 Menschen, die sich hier alle tummeln und sich auch den Strand teilen müssen. Zusätzlich kommen noch die Tagesgäste, Surfer und Kiter hinzu. Und jetzt sollen noch weitere Gäste aus einem geplanten Neubau hinzukommen? Das ist nicht nur in Zeiten der Pandemie zu viel, nein, das ist insgesamt zu viel. Möchten Sie persönlich in so einem Hotspot Urlaub machen und die schönste und hart erarbeitete Zeit des Jahres dort verbringen ???

Ein weiterer Aspekt ist das Parkproblem. Der jetzige Parkplatz stößt schon arg an seine Grenzen und kann keine weiteren Autos von einem geplanten Neubau mit aufnehmen. Es ist nicht lange her, da gab es einen Bürgerentscheid gegen den Neubau eines Hotels mit Schwimmbad direkt am Strand in Reichweite der Seebrücke. Sogar R.SH hat dieses Geschehen verfolgt und fortwährend immer alle aktuellen Infos über das Radio verbreitet. An diesem Votum aus der Bürgerschaft kann man schon deutlich sehen, Heiligenhafen möchte keine weiteren Hotels und Ferienwohnungen und schon gar nicht in Ufernähe.

Sie sollten den Willen Ihrer Bürger respektieren und danach handeln !!!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden

Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die

südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf

Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück selbst in einer Tiefgarage/Parkdeck sowie ebenerdig. Eine weitere Belastung der Parksituation ist damit nicht gegeben.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich

aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäude-leerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

40 Bürgerschaft 29 – vom 18.04.2021 / 20.04.2021

Mit dem bevorstehenden Abriss des bisherigen Kursaales, der ehemaligen Rauchkate und des Edeka-Supermarktes sowie dem geplanten Neubau eines 14-geschossigen Hochhauses einschließlich mehrgeschossigem Anbau mit Wohnungen und gewerblichen Flächen, tritt mit der o.g. Offenlegung der vom Rat der Stadt beschlossenen Änderung des bisher gültigen Bebauungsplanes, in eine entscheidende Phase.

Unbestritten hat Heiligenhafen in den letzten 10/15 Jahren sehr viel für den Tourismus getan. Die Seebrücke wurde geschaffen, die Promenade und die Wege und Anlagen rund um den Binnensee wurden aufwendig gestaltet. Der Yachthafen wurde erweitert und schließlich ist auf dem Gelände des ehemaligen Geländes des Gildehauses eine schöne Seeufer-Promenade entstanden.

Der Investor schwingt sich nun auf und begründet seinen Bauantrag damit, dass sich jetzt das Feriencentrum „neu erfinden muss“. Ein Restaurant soll entstehen, ein Kino muss her, genau wie eine Bowlingbahn und ein Supermarkt. Genau diese Gewerbebetriebe gab es bisher auch schon, und zwar von Anfang an. Allerdings hatte zwischenzeitlich der Zahn der Zeit an dem Zustand genagt. Es stellt sich die Frage: „Warum haben die bisherigen Betreiber die Immobilie „verkommen lassen“ und sie nicht nach und nach modernisiert, also dem jeweiligen Zeitgeschmack angepasst?“

Auch wir Wohnungseigentümer sind seit 10 Jahren dabei, unser Feriencentrum mit erheblichem finanziellem Aufwand zu aktualisieren und grundlegend zu renovieren. Wer sich mit wachen Augen umsieht, wird Rundum-Erneuerungen überall wahrnehmen.

Der unverhältnismäßige protzige Hochhausblock auf dem Grundstück des ehemaligen Kursaales wird kein Gewinn für das Gesamtbild des Ferienparks sein. Die heutige harmonische Architektur des Ferienparks wird zerstört. Ich bitte alle Ratsherren/Ratsfrauen einmal den Weg von der Segelschule (ehemals Malicke) bis zum Ferienpark abzugehen und sich den geplanten Wohnturm vor der Silhouette des Ferienparks vorzustellen. Hässlich kann man dazu nur sagen. Hier werden Bausünden begangen!

Erschwerend kommt hinzu, dass anstelle der ehemaligen Planung einer Bebauung mit 9 bzw. 10 Etagen, wird uns nun nach der neuesten Planung sogar ein Komplex mit 14 Geschossen präsentiert! Kann der Investor den Hals nicht voll bekommen????

Soll Heiligenhafen zum Manhattan des Nordens" verkommen?

Als völlig unmöglich finde ich die Pläne des Bauherrn, den Anbautrakt um drei Geschosse bis zur Höhe des AKTIV-Hauses aufzustocken. Ist der Stadtverwaltung klar, dass damit der zurzeit bestehende Innenbereich des Feriencentrums zu einem Hinterhof degradiert wird? Damit wird uns Eigentümern das Gefühl vermittelt, in einem Ghetto zu wohnen. So handelte man früher, wenn eine Kommune mit einer bestimmten Bevölkerungsschicht nichts zu tun haben wollte, indem man sie auf diese Weise isolierte.

Uns scheint die gewählten Vertreter der Stadt Heiligenhafen haben nur € - Zeichen vor Augen und spekulieren auf höhere Einnahmen aus Grundsteuern, Zweitwohnungssteuern und Kurabgaben, möglicherweise aber auch auf höhere Umsätze der stadtanwässigen Gewerbetreibenden. Letzteres gönnen wir natürlich allen Unternehmern in „unserem“ Heiligenhafen.

Ich appelliere an alle verantwortlichen Stadtvertreter sich mit den geschilderten Problemen auseinanderzusetzen und zu beratschlagen, wie eine gemäßigte Umsetzung der geplanten Baumaßnahme erreicht werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Renovierung es jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und war für den vorherigen Eigentümer, die Familie (), der Grund zum Verkauf der Immobilie. Sie ist aufwändiger als ein Neubau.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu

bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Bezüglich der Geschossigkeit liegt ein Irrtum vor. Es sind max. 9 Vollgeschosse nur im südlichen Drittel des Vorhabens zulässig.

Von der Schaffung einer Hinterhofsituation kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Eine Bauhöhe von 13 m ü. NHN wäre auch bei Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes heute möglich.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Eben dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Eine Verkleinerung des Bauvolumens scheidet daher aus.

41 Bürgerschaft 30 – vom 16.04.2021 / 20.04.2021

Hiermit möchten wir Widerspruch einlegen, gegen den geplanten Haus im Ferienpark mit 14 Geschossen. Heiligenhafen braucht so was nicht. Nicht nur das es nicht zum Gesamtbild passt, auch wie stellen sie es sich vor, soll die Situation während der Bauzeit aussehen. Schon jetzt ist alles sehr eingengt. Wo sollten die ganzen Fahrzeuge und Baumaschinen hin?

Dann werden alle Feriengäste noch unzufriedener sein. Krach, Lärm, Staub, Dreck wäre da an der Tagesordnung. Nicht nur Corona macht uns allen zu Schaffen jetzt auch noch so ein Dilemma. Wir bitten um Überlegung das damit keiner geholfen wird, erst recht nicht der jetzt bestehende Ferienpark, der über Jahre viel Geld für die Renovierung aufbringen musste und noch muss. Ich hoffe auf ihr gutes Herz.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Bezüglich der Geschossigkeit liegt ein Irrtum vor. Es sind max. 9 Vollgeschosse nur im südlichen Drittel des Vorhabens zulässig.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Baustellenorganisation erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeerhalt abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

42 **Bürgerschaft 31 – vom 19.04.2021 / 19.04.2021**

Aufgrund der enormen Sanierungskosten des Ferienparks von e 37.000.000 und der Tatsache, dass der Neubau vielen Wohnungen den Blick auf den Binnensee versperren und der Verkauf der entsprechenden Wohnungen wie auch deren Vermietung erschweren wird, möchte ich hiermit gegen die Baumaßnahme Einspruch einlegen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des

rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

43 Bürgerschaft 32 – vom 16.04.2021 / 22.04.2021

Grundlage für die nachstehende „Städtebaulichen Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB“ sind

a) Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Heiligenhafen über die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Ferienzentrum/Steinwarder) für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden vom

1. 27.09.2018 (Beschluss auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 auf Grundlage eines Antrags gem. 12 BauGB)
2. 13.12.2018 Aufstellungsbeschluss auf Basis eines Abgrenzungsplans sowie als Anlage Architekturzeichnungen im M = 1 500 und Visualisierung
3. Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.09. 2019 bis 01.10.2019
4. 25.02.2021 Beschluss über die öffentliche Auslegung von Planunterlagen (Planzeichnung Teil A, M = 1:1000 und Begründung) gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Einstellung der Planunterlagen im Internet in der Zeit vom 29.03. bis 30.04.2021 mit zeitlich eingeschränkten Informationsmöglichkeiten

b) Die rechtlichen Bestimmungen wie Raumordnung-, Landes- und Regionalplanungsgesetzgebung und sonstigen Rechtsvorschriften in der Planungsgesetzgebung zu der beabsichtigten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 31.10.1997, Satzungsbeschluss vom 06.11.1997 (B- Plan Nr. 12, erstmalig am 24.09.1968 per Beschluss in Rechtskraft) der Stadt Heiligenhafen.

c) Die unter 4. aufgeführten Planunterlagen (Planzeichnung Teil A, M = 1.1000 und Begründung)

d) Ein Gutachten des Unterzeichners (co Gutachten, über die städtebauliche Entwicklung der Stadt Heiligenhafen im Zeitraum von 2017 - 2021

43.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit entsprechender Begründung vom . . . , ... beabsichtigt eine Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 im Rahmen eines Verfahrens als „vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB“. Kritisch ist anzumerken, dass in den vorbereitenden Beschlussvorlagen zur Offenlage gem. § 3 (2) (s. a. nachstehend Punkt Verfahren) für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen die Verfahrensart nach § 12 BauGB in keiner Vorlage der Verwaltung explizit benannt bzw. definiert wurde. Vielmehr wurden ausschließlich auf Basis von Architektenplänen und Schaubildern — siehe nachstehend — ohne Darlegung der städtebaulichen Ziele und Erfordernis in den Verwaltungsvorlagen entsprechende Verfahrensbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt. Auch vorhabenbezogene Projekte müssen unabhängig von ihrer architektonischen Konzeption den planungsrechtlichen Bestimmungen und städtebaulichen Anforderungen gem. BauGB entsprechen, damit sie im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens überprüfbar werden. Eine vorhabenbezogene Planung besitzt im Falle einer Änderung des bestehenden Planungsrechts immer die Funktion eines „städtebaulichen Implantats“! Voraussetzung so eines Implantats ist, dass es sich in sein Umfeld städtebaulichen einfügt und hier unterstützend und sanierend wirkt! Wie in nachstehend in dieser Stellungnahme dargelegt, bewirkt die beabsichtigte Planung städtebauliche Defizite und gravierende Beeinträchtigungen des nachbarschaftlichen Umfelds. Die Planung verursacht städtebaulich gesehen damit das Gegenteil eines wirklichen Implantats. Das beabsichtigte Projekt, s. a. nachstehende reale Fotodokumentationen, auf engstem Raum

ist überdimensioniert, verändert seine benachbarte Umgebung negativ und berücksichtigt nicht bestehende rechtliche Bindungen sowie die Folgen des Klimawandels!

Anlass für die nachstehende städtebauliche Stellungnahme ist die Absicht eines international tätigen Investors (Dünenland-Gesellschaft mbH) mit örtlichem Stammsitz, nach Erwerb einer Immobilie mit Kursaal und den anschließenden Gebäudeteilen (Restaurationen, Kino, Einzelhandel etc.), den vorhandenen Baukörper abzureißen und nach Abriss der bestehenden Gebäudeanlage auf diesem Grundstück den Bau eines 110 m langen Gebäudekomplex mit einem Hochhaus bis einer Höhe von 40,5 m (die sogenannte Skybar ist als höchstes Staffelgeschoss planungsrechtlich, Höhe = GH = 40,5m, üNN nur fachlich erkennbar) und einem anschließenden Baukörper, der gestaffelt aus mehreren Geschossen (GH = 16,2 m) besteht, zu errichten. Die Planungsabsicht ist auf Grundlage eines Vorentwurfes mit Schaubilder, mit einer sogenannten „Visualisierung“ (jeweils von Osten und Westen gesehen) sowie entsprechende Grundrisse im M = 1 : 500 des Architekten Jan F. Gollus ab 2017 der Stadtverwaltung Heiligenhafen und den politischen Gremien intern vorgelegt und danach in der Presse veröffentlicht worden. Die in den Vorentwürfen dar gestellten Planungsabsichten basieren ausschließlich auf eine maximale bauliche Ausnutzung (s. Höhe und bebaute Fläche) auf dem Grundstück. Die Planung des Vorhabens ist rein architektonisch, d. h. gestalterisch ausgerichtet.

Städtebauliche Grundsätze und Ziele sind auf dieser konzeptionellen Grundlage anfänglich nicht formuliert worden! Aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 vom 02.09.1977, der hier eine eingeschossige Bauweise festsetzt, ist das Vorhaben wegen seiner beabsichtigten baulichen Ausnutzung gem. § 30 BauGB (z. B. höhenmäßig das 10-fache) nicht genehmigungsfähig. Die Planung greift in das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans N.12 ein und verändert negativ die darin festgesetzten rechtlichen Bindungen und Zusammenhänge in ihrer Funktion.

Da das Vorhaben planungsrechtlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 nicht kompatibel ist, ist es Absicht des Investors, das bestehende Planungsrecht zu ändern bzw. „passend für das Vorhaben zu machen“! In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018 hat die Stadtverwaltung in ihrer Vorlage, den Antrag des Investors (vom 02.08.2018), den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 zu ändern (dieser Antrag war der Vorlage nicht beigelegt) zur Entscheidung vorgelegt.

Der Beschlussvorlage waren lediglich grafische Architektenzeichnungen (Visualisierung, Grundrisse) und Fotos in Form einer „Vorentwurfsplanung“ beigelegt, eine städtebauliche Begründung über die Grundsätze und allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach §§1-3 Baugesetzbuch (BauGB) wurden nicht vorgelegt. Auch ein Hinweis auf die gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensart nach BauGB war in der Vorlage nicht enthalten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen hat auf Basis dieser Vorlage bereits vor Durchführung eines Verfahrens, einem „grundsätzlichen Beschluss“ über eine Änderung des Bebauungsplans Nr.12 für die Grundstücke zwischen Kursaal und Aktiv-Hus“ mehrheitlich zugestimmt und so beschlossen.

Alternative Planungsüberlegungen wie Ideenwettbewerbe sowie transparente Einbeziehung, bzw. eine anfängliche Beteiligung der Be- und Anwohner wurden seitens der örtlichen Politik mehrheitlich nicht in Erwägung gezogen. Ebenso fand kein Dialog bzw. keine Partizipation über Planung mit den betroffenen Eigentümern des Ferienparks statt. Nach § 1 (3) BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch; ein Anspruch darf auch nicht durch Vertrag begründet werden. Erst nach Abschluss eines Bauleitplanverfahrens gem. den rechtlichen Bestimmungen des BauGB erfolgt ein Änderungsbeschluss der Gemeinde. Allerdings kann nach § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach

pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, (s. a. Abschnitt Verfahren). Die künftige Wirksamkeit eines Bebauungsplans, auch die einer Änderung, setzt jedoch voraus, dass diese gerechtfertigt ist. Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB trifft das nur dann zu, soweit der Plan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Planungserfordernis (s. a. Punkt 20, Planungserfordernis) für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 BauGB sind nicht erkennbar. Das vorhandene Gebäude kann nach entsprechender, innerer Modernisierung und Renovierung aufgrund der baulichen Substanz optimiert werden. Somit ist die Erforderlichkeit dieser beabsichtigten Änderung unter diesen Aspekten weder erkennbar noch begründbar. Die örtliche Politik ist bei ihren Entscheidungen ausschließlich dem Wohle der Bewohner/-innen der Stadt Heiligenhafen insbesondere den nachfolgenden Generationen verpflichtet und nicht privaten Investoren. Der sogenannte pflichtgemäße Ermessensspielraum im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit bedeutet für die Gemeinde nicht, die Grundsätze gem. § 1 (5 und 6) BauGB zu missachten. Zumal die Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen erst eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten können.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Ein Ideenwettbewerb o.ä. ist dabei nicht zwingend vorgesehen. Die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB wurden beachtet.

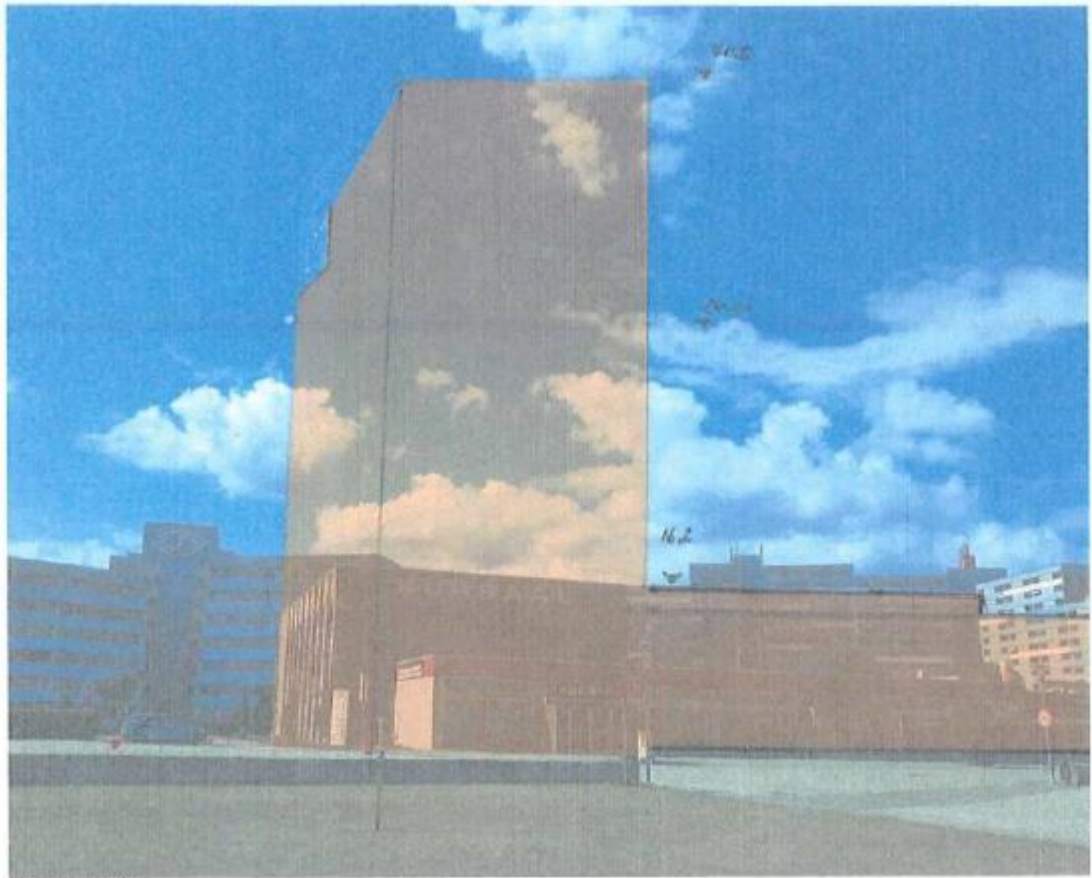
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.2 Die Planung:

Das geplante Vorhaben mit einem Hochhaus, das eine maximale Höhe von 40,5 m erreicht, entspricht in seiner Höhe tatsächlich über 14 Vollgeschosse des benachbarten Ferienparks. Das Vorhaben überragt und verdeckt somit an vielen Stellen fast völlig die benachbarte Silhouette des Ostsee Ferienparks Heiligenhafen (FP). Das Vorhaben „kesselt“ den Ferienpark regelrecht ein. Die Ferienwohnungen im Innenhof des FP werden durch das Vorhaben von der notwendigen und einzig möglichen Frischluftzufuhr zum Binnensee regelrecht abgeschnitten. Im Vergleich zu den bestehenden Geschosshöhen des Ferienparks = 2,75 m ergeben sich durch die Neuplanung folgende, verstellende/verdeckende höhen- und flächenmäßige Auswirkungen: (siehe die anliegenden Realperspektiven) auf den Ostsee Ferienpark.

Ab dem 1. OG sieht die mehrfach geänderte Konzeption des Vorhabens vor, anfangs 70, jetzt 90 Ferienwohnungen einzurichten. Ein konzeptioneller Unterschied dieser Planung - mit Ausnahme der zusätzlichen Ferienwohnungen - zu den bereits vorhandenen „privaten Infrastruktureinrichtungen im Erdgeschoss des „Kursaalgebäudes und den anschließenden Gebäudeteilen“ besteht nicht (s. o.), sie sind fast identisch. Insofern ergibt sich kein wesentlicher Unterschied im infrastrukturellen Angebot zwischen vorher und nachher. Wie die Höhenfestsetzungen im Vorentwurf der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 zeigen, entsprechen diese architektonischen Ansichtspläne (Bilder) in ihrer Darstellungsform nicht der räumlichen, perspektivischen Wahrnehmung und damit der Realität vor Ort. Von einer absichtlichen Täuschung ist

zwar nicht auszugehen, da diese Bilder die Absichten des Investors darlegen, gleichzeitig aber



gutachten, krüger

suggestieren sie in ihrer Wahrnehmung eine scheinbare Verträglichkeit dieser Planung auf das Wohnumfeld insbesondere in Bezug auf den Ferienpark und beeinflussen somit Entscheidungen in den politischen Gremien der Stadt Heiligenhafen. Die Absicht, eine Addition weiterer Ferienwohnungen vorzusehen, verfestigt schon jetzt den „monostrukturierten Siedlungsbereich, der in Fachkreisen aufgrund des Leerstandes außerhalb der Saison auch als „Rolladensiedlung“ tituiert wird. Nach beabsichtigtem Abriss der vorhandenen Gebäudeanlagen speziell der öffentlich genutzte Kursaal an dem Standort soll hauptsächlich ein renditebezogenes Projekt realisiert werden. Das Projekt widerspricht allen Grundsätzen des BauGB, insbesondere dem Prinzip der städtebaulichen Nachhaltigkeit. Zudem nimmt das Projekt nicht Rücksicht auf das bauliche Umfeld, hier besonders auf den Ostsee Ferienpark sowie auf den anschließenden Landschaftsraum Ostseeküste. Somit ist eine erhebliche Verschlechterung dieser Lebensräume und damit auf die gesetzlich geschützten Schutzgüter Mensch, Fauna/Flora und Meereswasser (Verunreinigungen) zu befürchten.

Planungsrechtlich sehr problematisch ist die Tatsache, dass sich das Vorhaben in einem hochwassergefährdeten „Risikobereich, einem Überschwemmungsgebiet“ befindet. Eine autarke Schutzmaßnahme (Damm), wie sie der benachbarte Ostsee Ferienpark zum Natur- und Überflutungsraum „Eichholz-Niederung“ - mit Bereichen unter (üNN) dem Meeresspiegel - bereits besitzt, ist auf dem Gelände des Vorhabens nicht möglich! Die „Eichholzniederung“, mit seinen endemischen Salzwiesen, die aufgrund ihrer hohen Besonderheit die gleiche ökologischen Qualität wie „Graswarder“ besitzt, die durch Naturschutzbehörden des Landes als offene Verbindungen zur Ostsee und zum Binnensee die landesrechtlich festgesetzt ist. Das bedeutet für das Vorhaben, dass im nördlichen Anschluss des Grundstücks kein Schutz gegen Hochwasser - quasi eine offene Flanke - besteht. So lag der Hochwasserstand der Hochwassernut im

Januar 2019 nordwestlich des „Aktiv Hus“ im offenen Zulauf zu dem Planbereich bereits nur noch 60 cm unter O.K. Gelände. (S. a. Punkt Klimawandel/Hochwasserschutz)

Im Hinblick auf eine geplante Tiefgarage besteht hier ein hohes Risiko für Schutzgut Mensch und Umwelt, da im Schadensfall vermutlich verunreinigte Hochwasser in den Binnensee abfließen würden! Zumal die Fläche der angrenzenden Privatstraße — von hieraus würden die Wassermassen in Richtung Tiefgarage strömen - des Ferienparks (durch Aufschüttung) für Schutzmaßnahmen gegen demnächst häufiger und höher ansteigenden Sturmfluten aufgrund des Klimawandels benötigt wird. In diesem Kontext ist auch eine Überprüfung der Planungen im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung erforderlich bzw. diesbezüglich die Planungen zu überarbeiten. Hierzu detaillierte Ausführungen unter Punkte Klima und Hochwasserschutz. Die Behauptung, dass zum Abriss keine Alternative besteht, ist inakzeptabel und stellt aus städtebaulicher Sicht keine Begründung dar, zumal nicht erkennbar ist, dass die Bausubstanz Mängel aufweist. Es gibt bundesweit genügend positive Beispiele, wie mit vorhandener Bausubstanz kreativ umgegangen werden kann. Zudem zeigt die bestehende Gebäudeanlage keine baulichen Schäden. Somit besteht auch unter diesem Aspekt ebenfalls kein Planungserfordernis, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Die gesamte Gebäudeanlage, besonders der Kursaal, könnte angefangen von einer Wohnumnutzung zu „Lofts“ oder auch durch Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe (zeitgemäße Angebote für Kuraufenthalte im Badekurort Heiligenhafen, Softwareentwickler, Kultur, beispielsweise ein Schifffahrtsmuseum /qualitative Kunstszene, Angebote für Tourismus usw.) im Bestand erhalten und somit eine „tatsächliche Aufwertung“ des Standortes entstehen lassen, Kleinräumig, aber auch aus regional und landesplanerischen Sicht gesehen, ist dieser „westliche Teil des Landschafts-/Siedlungsraums Steinwarder“ von Heiligenhafen, was die städtebauliche Verträglich- und Aufnahmefähigkeit betrifft, durch die vorhandenen Bebauungen von 2.189 Ferienwohnungen schon jetzt völlig ausgereizt bzw. überlastet!

Städtebauliche Dominanten wie der Ostsee-Ferienpark (OFP) - trotz einer extrem geringen GRZ von weit unter 0,1 - oder z. B. die Hochhäuser am Südstrand von Fehmarn und weitere Beispiele an der Ostseeküste - sind nur aus zeitlicher Sicht „als Relikte der Siebziger“ zu verstehen. Sie sind heutzutage aus verantwortlicher planerischer Sicht undenkbar. Das Vorhaben orientiert sich auch nur „scheinbar“ an den Ostsee-Ferienpark- Heiligenhafen. Aus Renditegründen werden hier aber vergleichbar lediglich nur die Gebäudehöhen übernommen bzw. in Teilen sogar erheblich übertroffen. So überragt die Planung den gegenüberliegenden Gebäudeteil O, P, Q des Ferienparks um mehrere Geschosse (s. a. Realperspektiven). Diese Planung übertrifft den Ferienpark im Vergleich zur realisierten Grundflächenzahl (das Verhältnis bebaute Grundstücksfläche zum Gesamtgrundstück des Ferienparks beträgt = 0,08) um das 10 - fache und in der Geschossflächenzahl (Geschossfläche = 0,96) um das 7 - fache! Allein die bauliche Ausnutzung auf dem extrem beengten Grundstück zeigt, dass die vorgelegte Planung völlig überdimensioniert ist und zu Engpässen in der Nutzung Verkehr, Nutzung der Promenade, etc. führen wird. Äußerst problematisch ist die Unterbringung der erforderlichen Einstellplätze auf dem Gelände. Der FNP Heiligenhafen enthält hier die nachrichtliche Übernahme "Überschwemmungsgebiet"! In Anbetracht des Klimawandels, verbunden mit steigenden Meeresspiegel (hinsichtlich Gefahrenabwehr durch Verunreinigung der PKW in Tiefgarage der Ostsee bei Sturmflut) ein kritische Planung!

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen PKW-Einstellplätze können aufgrund einer fast 100 % Überbauung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist der Bau einer Tiefgarage, die sich zudem noch in einem „Risikobereich, d. h. einem Überschwemmungsgebiet (s. FNP)“ befindet, vorgesehen. Der Bau einer Tiefgarage ist vor Festsetzung im Änderungsentwurf rechtlich zu prüfen! Nachträgliche Ausnahmeregelungen durch Genehmigungsbehörden unter Berücksichtigung der rechtlichen bzw. bei planungs- und bauordnungsrechtlich

Beurteilung dieser Tiefgarage sind genehmigungsrechtlich nicht möglich, da sie sowohl dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als auch § 78 LWG Planungen von Tiefgaragen mit entsprechenden Nutzungsverböten in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet entgegenstehen. Hinweis Bundesrecht steht vor Landesrecht! Hinzu kommt, dass die Umgebung des Vorhabens flächenmäßig durch Parkplätze und Promenade stark versiegelt ist (verkehrliche Situation näheres unter Verkehr) und bei künftig häufiger auftretendem „Starkregen“ (s. a. Punkt Klima), der ohne zeitliche Vorwarnung auftritt, die geplante Tiefgarage durch Überschwemmung, Hinweis! Schutzgut Mensch, nicht zu schützen ist. Ohne ein im Verfahren vorliegendes, detailliertes Gutachten zur Regelung dieser Problematik „Hochwasserschutz/Starkregen“ kann eine planungsrechtliche Abwägung nicht erfolgen.

Fazit zu 2.

Wie schon vorgenannt dargelegt, widersprechen die Inhalte bzw. Begründung zu der beabsichtigten Änderung des B-Planes Nr. 12 in allen Punkten den Grundsätzen nach § 1 BauGB. Nach § (5) 1 BauGB, 1. Satz sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung „gewährleisten. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Anforderungen. Das Vorhaben ist daher nicht nachhaltig! Nachhaltigkeit setzt voraus, dass sich die ökologischen, ökonomischen und sozialen Belange im Gleichgewicht befinden. Wenn diese Faktoren im Dreieck gleichstark wirken, besteht die größte Stabilität. Das gilt für die Gesellschaft, aber insbesondere auch für den Städtebau als „Daseinsvorsorge“! Die Planungsinhalte des Vorhabens fokussieren sich einseitig auf die ökonomischen, d. h. privaten Belange eines Investors. Damit ist u. a. die gesetzlich geforderte sozialgerechte Bodennutzung für die Allgemeinheit nicht gegeben, da die geplanten „Luxusapartments“ für eine „gehobene Klientel“ ausgerichtet sind. Erschwerend kommt hinzu, dass das Vorhaben auch den kommenden Generationen „vererbt“ wird. Besonders gravierend ist im Rahmen dieser Planung der Verlust des Kursaals mit seiner Funktion für Gemeinbedarf, als öffentliche Einrichtung für den Kurbetrieb (s. wirksamer FNP). Diese Nutzung wird der ersatzlos gestrichen! Insofern ist nicht nachvollziehbar, wo infrastrukturelle Verbesserungen für die Allgemeinheit in dem staatlich anerkannten Heilbad Heiligenhafen durch die Neuplanung entstehen würden. Die zusätzliche Errichtung eines Hochhauses für anfangs 70 und aktuell ca. 90 Ferienwohnungen steht in keinem Zusammenhang mit einer „infrastrukturellen Aufwertung“, vielmehr sind sie eine weitere unverträglichen Belastung für das Wohnumfeld, den Ferienpark und für den anschließenden Landschaftsraum Ostseeküste. Letzterer ist durch den extrem ansteigenden Tourismus bereits schon jetzt in der Hochsaison (2018) völlig überbelastet. Ca. 6.000 — 8000 Gäste und zusätzliche Tagesbesucher besuchen in der Hauptsaison dann in 300 m Entfernung den Ostseestrand auf einer Länge von ca. 400 m (weiter geht niemand). Somit teilen sich fast über 25 Strandbesucher einen Meter Strand. Damit sind die Kriterien des Massentourismus / „overtourism“ erfüllt, die Belastung des Naturraums Ostseeküste an dieser Stelle exorbitant. Somit würde durch das Vorhaben eine weitere „städtebauliche Unverträglichkeit“ entstehen! Ein Planungserfordernis, den Bebauungsplan Nr. 12 an diesem Standort zu ändern, ist wie vorstehend beschrieben aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar und belegt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die in den Gutachten zum Orts- und Landschaftsbild verwendeten perspektivischen Darstellungen sind nicht zu beanstanden. Die Visualisierungen / Fotomontagen zum Ferienpark Heiligenhafen sind mathematisch und geometrisch exakt nach den örtlichen

Verhältnissen und den Vorgaben des Entwurfes von Architekturbüro Gollus vom 21.06.2019 erstellt worden. Die korrekte Überlagerung ist durch das verwendete Verfahren gewährleistet. In diesem Verfahren wurde unter Verwendung der lasergestützten Vermessung des Landesamtes für Geoinformation, deren Punktdaten die Oberfläche im Meterraster cm-genau genau abbilden, und ergänzt durch die örtliche Vermessung von Lage und Höhen der bestehenden Bebauung durch das Vermessungsbüro Möller vom 8.11.2018 ein maßstabsgerechtes Modell im Computer erstellt und durch das ebenfalls maßstabsrichtige Modell des Entwurfes des Bauvorhabens ergänzt. Die korrekte perspektivische Betrachtung dieses Modells wird durch die im Modell ebenfalls lage- und höhenrichtig eingestellten Betrachtungspunkte (Kamera-Perspektiven) gewährleistet, die denen der aufgenommenen Fotos entsprechen. Die Einstellungs-Werte von Kamera und Foto-Objektiv wurden dabei ebenfalls berücksichtigt. Erst nach korrekter Überlagerung von Bestands-Modell und Bestand im Foto wurde die Kuben der bestehenden Gebäude im Modell ausgeblendet, so dass die exakte Fotomontage von Bestandsfoto und Modell des Entwurfes verbleibt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft Ziffer 43) verwiesen.

43.2.1 Grundsätze der Bewertung

Das geplante Vorhaben mit dem Bau eines dominierenden 10-geschossigen Hochhauses (real bis zu über 14 Geschosse) ist aus nachbarschaftsrechtlicher Sicht in seinen standortbezogenen negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem 1971 errichteten Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen besonders zu bewerten. Darüber hinaus untersucht die anschließende Stellungnahme bzw. vergleicht und bewertet die jetzige und künftige städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes der Stadt Heiligenhafen auf Basis ihrer städtebaulichen Determinanten (bestimmende Faktoren), ihrer zu beachtenden planungsrechtlichen Vorgaben und Auswirkungen durch die beabsichtigte Planung bzw. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 sowohl deduktiv (makro) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, als auch induktiv (mikro) mit den direkten Auswirkungen am Standort, der als „A“ bezeichnet ist. Isolierte Betrachtungen, bezogen auf ein Grundstück, ohne Berücksichtigung des funktionalen, nachbarschaftlichen Umfeldes mit ihren städtebaulichen Auswirkungen, wie hier beabsichtigt, führen zu Fehlentwicklungen und - negativen Entscheidungen, da räumliche Verflechtungen mit ihren örtlichen Strukturen und die daraus zu entwickelnden Erfordernisse für die allgemeine Daseinsvorsorge der Menschen grundsätzlich (s. a. § 1 BauGB) im öffentlichen Interesse Vorrang vor „privaten Interessen“, insbesondere für die Bewohner der Stadt Heiligenhafen besitzen. In Artikel 28 des Grundgesetzes ist die Planungshoheit den jeweiligen Gemeinden zugeordnet. Damit liegen die Verantwortung und Entscheidungen über die künftige städtebauliche Entwicklung und damit Schaffung von Planungsrecht nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zwar bei den jeweiligen parlamentarischen Gremien. Trotzdem stellt sich aber aus städtebaulicher Sicht die Frage: Welchen Nutzen und für wen hat der Bau eines 10-geschossigen Hochhauses mit einer Gebäudehöhe von 14 Geschossen mit einem Anbau für ca. 90 Ferienwohnungen sowie Gastronomie, Supermarkt u. a., wobei letztere bereits im bestehenden Gebäude vorhanden sind? In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an Bauleitpläne nach den Grundsätzen des BauGB rechtlich detailliert wie folgt festgehalten:

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und

- dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
- Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und
- die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Fazit zu 2.1

Die Inhalte bzw. Begründung zu der beabsichtigten 18. Änderung des B-Planes Nr. 12 widersprechen in allen Punkten den vorgenannten Grundsätzen des BauGB. Unter der Ziffer Planungsrecht wird hierzu nachstehend detailliert Stellung genommen. Bei den Entscheidungen für das Vorhaben sind die gesetzlichen Vorgaben wie die vorstehenden Grundsätze des BauGB und aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsraum Ostseeküste besonders die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten.

Hinweis: Zur Vereinfachung ist die beabsichtigte B-Planänderung im anschließenden Text an einigen Stellen mit „Vorhaben“ bezeichnet worden, da sich das Bauprojekt und die bauordnungsrechtlich bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen in dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren oft nicht trennen lassen. Grundsätzlich beziehen sich die Inhalte in dieser Stellungnahme auf das hier anstehende Bauleitplanverfahren zur 18. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12. Für jedes Textteil wird am Schluss ein Fazit gezogen, welches aus der Sicht des unmittelbaren Nachbarn „Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen“ eine dazugehörige, städtebauliche Argumentation bzw. Bewertung enthält, dadurch lassen sich Mehrfachbeschreibungen als inhaltlich Schnittmengen, z. B. bei klimatische Auswirkungen, bei der umfassenden Bewertung leider nicht vermeiden.

43.3 Stadtraum Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen - einst die „historische Hafenstadt, auch die Warderstadt“ genannt strukturiert sich aufgrund des Landschaftsraums wie folgt:

43.3.1 Ostseestrand

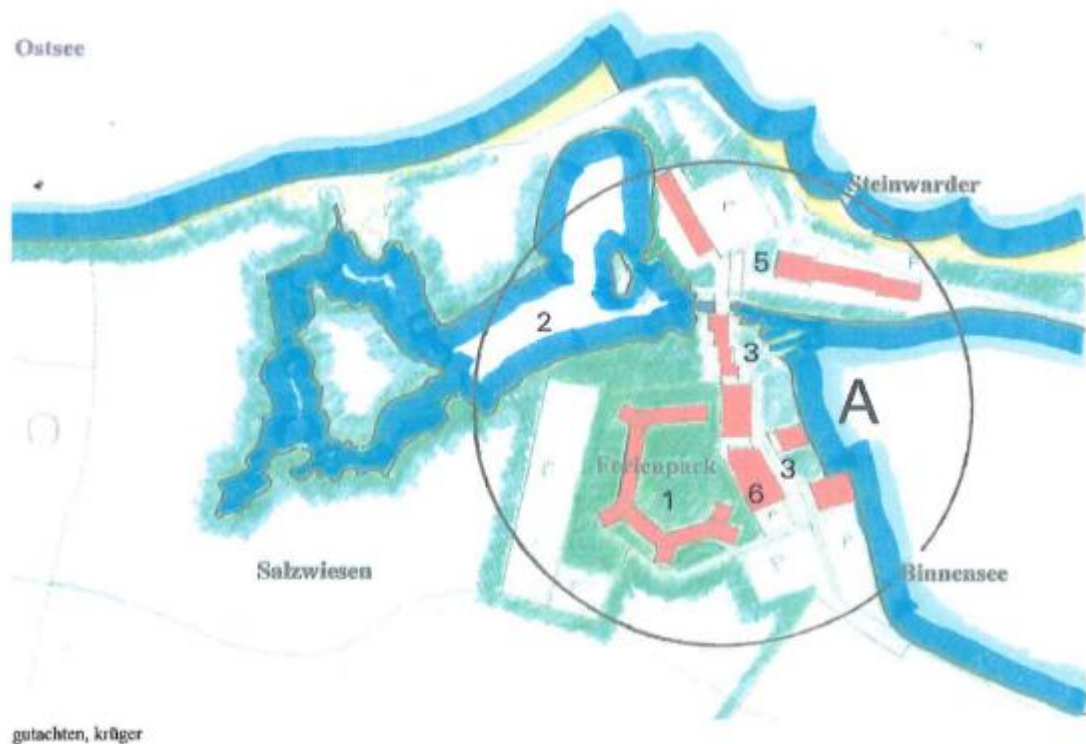
Die Ostsee und ihr Strand, die landschaftsprägende Elemente von Heiligenhafen, begrenzen im Norden die Stadt. Bis 1950 grenzten sie unmittelbar an die bebaute Siedlungsstruktur. Im Zeitraum von Jahrhunderten veränderte sich ein vorgelagerter Küstenbereich östlich und westlich in Form von Landzungen ständig. Beide Landzungen, westlich „Steinwarder“ und östlich „Graswarder“ waren nicht miteinander verbunden. Durch künstliche Aufschüttungen wurde ab 1950 daraus eine zusammenhängende „Nehrung Steinwarder/Graswarder“ geschaffen. Die ökologisch hochwertigen Landzungen mit endemischer Fauna und Flora wurden dadurch verbunden, die Ostsee nach Norden „verlegt“. Ein Binnensee, einst Ostsee entstand und wurde umlaufend durch Deiche und Befestigungen sowie Straßen entlang der Küste und um den Binnensee gestaltet. Die Intentionen dieser Veränderung an dieser Ostseeküste bestand primär in „Schaffung von Flächen mit dem Zweck der Bebauung für touristische Zwecke“ und sekundär im Schutz gegen Hochwasser. Nachhaltigkeit hatte bei diesen Planungen und ihre Umsetzungen keinen Stellenwert, zumal das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 als planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 12, diesen Belang noch nicht enthielt.

43.3.2 Das Stadtgebiet

Das besiedelte Stadtgebiet mit einer Breite von ca. 6 km steigt von den Straßen „Eichholzweg, Am Stade /Am Ufer“ von ca. 0-1m üNN bis zur A1 (Höhenweg) mit einer Höhe von ca. 47 üNN auf einer Länge von ca. 2,5 km an. Die Stadt wird südlich durch die A1 eingegrenzt. Die Topografie prägt die Siedlungsstruktur. Die stark ansteigende und befahrene „Bergstraße“ ist von der A1 aus den KFZ-Verkehr das „Eingangstor von Heiligenhafen“. Der ÖPNV in Heiligenhafen ist nicht (seit 1983 mehr) schienengebunden, insofern sind die Immissionsbelastungen in der Feriensaison extrem hoch! In dem insgesamt zusammenhängenden Wohngebiet der Stadt leben 9.275 Einwohnern (2018). Soziale und private Infrastruktur liegen meist innerhalb des Wohngebietes. Allerdings haben sich die Discounter sowohl im Südwesten und im Südosten an den Ortsrändern unmittelbar an der A1 dezentral angesiedelt, was für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für ältere Menschen aufgrund der Entfernung bzw. der Topografie problematisch ist. Eine Besonderheit ist der großflächige, westlich in Hanglage liegende, stark durchgrünte Klinikbereich. Die ab 1970 zwischen Eichholzweg und Steinwarder errichteten hochgeschossigen Gebäudeanlagen mit 2.189 Ferienwohnungen (s. a. Standort Planungsraum „A“) in diesem Bereich sind auf Basis des Bebauungsplans Nr. 12, (siehe Analyse des B.-plans Nr. 12) vorab ein Außenbereich, gem. § 35 nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960, auf Anlass und im Rahmen der Ansiedlung (1970) des Ostsee-Ferienparks - Heiligenhafen planungsrechtlich legitimiert worden. Ein eigener, ausschließlich auf touristische Zwecke ausgerichteter Siedlungsraum mit ca. 8000 Übernachtungsmöglichkeiten in der Hauptsaison (s. Tourismus 2018) entstand. Er ist nicht mit dem Stadtgebiet (9.275 EW) verbundenen und stellt daher einen eigenen Stadtteil dar. Weitere 266 Ferienwohnungen im mittleren Bereich der Steinwarder - Nehrung“ (Dünenpark) also im nicht integrierten Siedlungsraum, wurden errichtet. Ab 2010 sind durch die Bebauungspläne Nr. 1 + 3 im Kontext zu dem Jachthafen am nordöstlichen Stadtrand Hotelkomplex und Ferienwohnungen mit insgesamt weitere 395 Feriendomizile errichtet worden, die aufgrund integrierter Lage städtebaulich positiv zu bewerten sind, wie z. B. die touristische Anlagen mit Hotelgebäuden im Hafenbereich.

43.3.3 Der Standort / Planungsraum „A“

Der nachstehend beschriebene Planungsraum „A“ stellt den westlichen Teil der Siedlungsstruktur der Stadt Heiligenhafen dar, er grenzt unmittelbar westlich an den ökologisch hochwertige Naturschutz- und Überflutungsraum „Eichholz“! Der Planungsraum liegt in einem großflächigen Überschwemmungsgebiet (s. Flächennutzungsplan). Grundlage für die Entwicklung des Planungsraums „A“ war eine städtebauliche Rahmenplanung von Prof. Eggeling (Hannover) anfangs 1960, die zum Ziel hatte, die touristische Entwicklung im westlichen Teil zwischen Eichholzweg und Steinwarder in „einer Hand“ als „Kurgebiet“ zu entwickeln. Auftraggeberin war eine Projektentwicklungsgesellschaft. Hierzu liegt dem Verfasser eine rechtlich bindende Erklärung der Stadt Heiligenhafen mit dem Bauräger-/Gesellschaft vom 12.Juni 1969 — s. Anlage — für die Entwicklung, Umsetzung und Schaffung von Planungsrecht als rechtliches Junktim vor. Dieser Planungsraum „A“ wird durch folgende Landschaftsteile und bebaute bzw. versiegelte (Promenade) Flächen bestimmt:



1. Zentrale Gebäudeanlage ist der Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen mit seinen 1694 Ferienwohnungen, der 1971 errichtet wurde und der
2. unmittelbar an den hochwertigen, endemische Naturschutz- und Überflutungsraum „Eichholz - Niederung“ angrenzt,
3. die nord-südlich verlaufende (fast durchlaufend eingeschossige) Infrastrukturelle mit Läden, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, Boutiquen etc.) ist auf die zeitlich begrenzte Feriensaison auf die Versorgung (meist täglicher Bedarf) von Touristen ausgerichtet
4. Aufgrund der hohen Anzahl der Ferienwohnungen befinden sich hier 5 Immobilienbüros (Verkauf und Vermietungsservice), die aufgrund der (noch) allgemeinen hohen touristischen Attraktivität der Ostseeküste sehr gut „ausgelastet“ sind.
5. Im nördlichen Bereich befinden sich weitere Gebäude mit 495 Ferienwohnungen

Der gesamte Westteil Ende Binnensee/Ostseestrand besitzt aus städtebaulicher Sicht gesehen allerdings keinen räumlichen Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur der Stadt Heiligenhafen und ihrer Bewohner. Dieser westliche Siedlungsteil ist von Anfang an „retortenbezogen projektiert“ worden und isoliert zudem besonders aufgrund der hohen Touristenfrequenz (s. Punkt Tourismus) in den Saisonzeiten den freien Zugang der Bewohner zum Meer. In der Nachsaison herrscht hier Leerstand! Vor Ort befinden sich 2189 Ferienwohnungen, so dass bei hoher Ausbuchung (Juli 2018) ca. 8000 Feriengäste hier wohnen können, fast so viel wie die Anzahl der Einwohner von Heiligenhafen.

Dieser Westteil von Heiligenhafen ist schon jetzt in der Saison durch Tourismus völlig überlastet. (s. a. Tourismusanalyse) Problematisch ist im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels die Tatsache, dass dieser Planungsraum „A“ völlig in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet (s. FNP) befindet, der aufgrund des freibleibenden Naturschutz- und Überflutungsraums Eichholz“ gegen Hochwassernutzen (z. Z.) ungeschützt bleibt, wobei künftig nur beim Ostsee - Ferienpark flächenbezogen bzw. räumlich die Möglichkeit für eine weitere, in Bezug auf den Klimawandel erforderliche,

umfassende Hochwasserschutzanlage zu errichten, besteht! Da der erforderliche Hochwasserschutz in der Verantwortung der Eigentümer liegt, haben die Eigentümer des Ferienparks in Abstimmung mit den Behörden auf eigene Kosten - bis auf den östlichen Grundstücksteil - einen umlaufenden Hochwasserschutz in Höhe von 2,45 ü NN um den Ferienpark errichtet. Diese Schutzhöhe wird künftig nicht ausreichen und muss vermutlich um ca. 1,20 m erhöht werden. In Anbetracht des stetig ansteigenden Meeresspiegels (s. Klimawandel) wird der Ostsee — Ferienpark jedoch auch östlich einen entsprechenden Hochwasserschutz in dieser Höhe auf eigenem Grundstück errichten müssen. Das bedeutet, dass die für Rettungs- und Feuerwehreinsätze gebaute Privatstraße, die nicht öffentlich-rechtlich gewidmet ist, ebenfalls um ca. 1,20 m erhöht werden muss. Auf diesen Zusammenhang ist die beabsichtigte 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 planungsrechtlich darauf auszurichten.

Fazit zu 3.3

Jede vorhandene Bebauungen, insbesondere die Errichtung weiterer Gebäude an der Ostseeküste, speziell hier im Zusammenhang mit dem, mit der Ostsee verbundenen Binnensee, unterliegen den Gefahren des Klimawandels durch immer stärker werdende Sturmfluten/Überschwemmungen (aktuell in 01/02.01.2019) sowie immer häufig auftretender Starkregen. Somit besteht in diesem Planungsraum die hohe Gefahr für Schutzgut Mensch, Schutzgut Naturraum (Ostsee/Binnensee durch Verunreinigungen unter Wasser stehender PKW, s. a. Punkt Klima/Hochwasserschutz).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

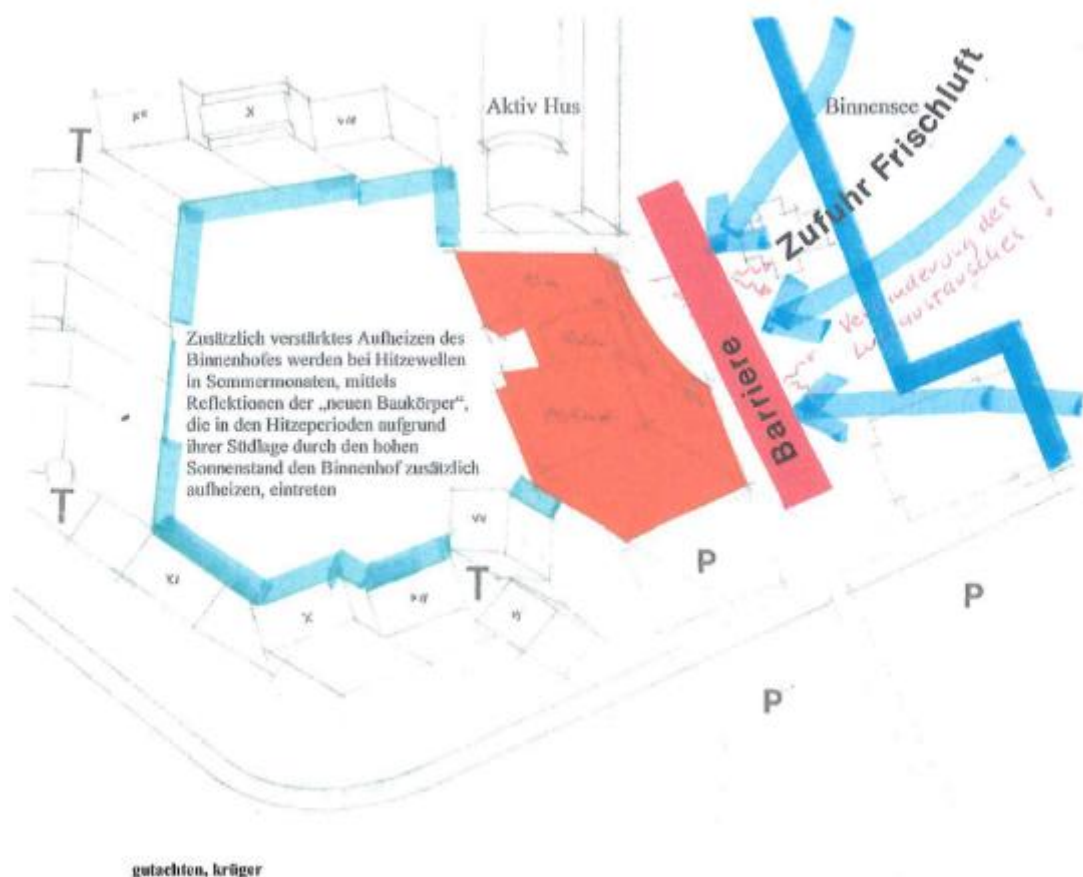
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.3.4 Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen

Bezogen auf die städtebauliche Bewertung der vorgelegten Planung bedeutet das, zunächst die direkten standortbezogenen Auswirkungen auf den Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen zu definieren. Anlass für die Errichtung des Ferienparks Ende 1960 war das Einwirken eines Bauträgers auf die Gemeinde Heiligenhafen. Die Intention des Bauträgers bestand ausschließlich aus Renditeabsichten, die nicht mit den rechtlichen Anforderungen des damals rechtswirksamen BBauG bzw. mit den Ansprüchen und Grundsätzen auch des damaligen Planungsrechtes zu vereinbaren waren. Da dieser Bereich damals sowohl aufgrund der topografischer Lage und siedlungsstruktureller Ausrichtung eindeutig als Außenbereich nach § 35 BBauG zu beurteilen und somit für das Projekt nicht genehmigungsfähig war, zwecks Schaffung von Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 12 extra ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, um das Vorhaben Ostsee - Ferienpark — Heiligenhafen planungsrechtlich zu genehmigen. Innerhalb des noch laufenden Bauleitplanverfahrens wurde bereits mit Datum vom 09.02.1967 eine Baugenehmigung für den Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen im Vorgriff mit der Auflage erteilt, die Festsetzungen des bis dahin noch nicht genehmigten B-Plans Nr. 12 einzuhalten. So wurde in dem endemisch hochwertigen westlichen Teil der Ostseeküste Teile des Bereichs der Salzwiesen bzw. Überflutungsbereich abgetrennt und der Ostsee-Ferienpark — Heiligenhafen mit 1694 Ferienwohnungen — heute undenkbar, errichtet.

Das Prinzip das städtebauliche Bild und den Orts- und Landschaftsraum der historischen Ostseehafen-Stadt- Heiligenhafen baukulturell zu erhalten und zu verbessern,

wurde durch den Bau des Ferienparks objektiv gesehen nicht erfüllt. Bis heute steht der Ostsee - Ferienpark im Fokus der Kritik. Bereits am 03.07.1972 berichtete der SPIEGEL über das Thema Ferienzentren an der Ostseeküste mit der Schlagzeile „In zehn Jahren sind das hier Slums über die Zu-Betonierung der Ostseeküste mittels „Städtebaulicher Dominanten“ (Fehmarn, Damp, Heiligenhafen, u. a.) und weiter, „diese Fehlplanungen konnten nur durch massive Unterstützung der örtlichen Politiker, die über die Planungshoheit und damit über die künftige städtebauliche Entwicklung im Sinne von Investoren entscheiden, realisiert bzw. gebaut werden. So kritisiert auch aktuell der Tourismusverbandes SH den Ferienpark heftig. Zitat: Der Ostsee- Ferienpark sei überdimensioniert und unattraktiv“! Auch die örtliche, für Tourismus Service zuständigen Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, kritisieren öffentlich das Erscheinungsbild des Ferienparks in der örtlichen messe. Die Kritik durch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen, das eine dringende Sanierung des Ferienparks fordert, ist mittlerweile allerdings durch hohe Investition von 35 Mio. € fast abgearbeitet. Der Ferienpark ist bauliche Realität. Aufgrund der im Vergleich sehr preiswerten, moderaten Preisangebote für die Nutzung der Ferienwohnungen, ermöglicht er Feriennutzungen auch für „nicht gut betuchte Gäste“, z. B. Familien, Ferien an der Ostsee zu verbringen. Der Ostsee - Ferienpark ist somit ein Sozialfaktor für eine „nicht vermögende Gästeklientel“! Gleichwohl achten Vermieter und Verwaltung vor Ort, dass die Anlage Ostsee - Ferienpark als Immobilie in ihrer baulichen Substanz durch entsprechende Maßnahmen kontinuierlich unterhalten und gepflegt wird. Die bauliche Konzeption des Architekten mit einem nach Osten sich öffnenden „U“ mit Blick auf die Ostsee sowie den Binnensee und einem im Inneren parkähnlich gestalteten Binnenhof ist in dem Bebauungsplan 1:1 übernommen worden und somit planungsrechtlich festgesetzt. Die Wohnungen sind axial erschlossen und bestehen aus „gefangen Räumen“. Sie werden ausschließlich über die Loggien belüftet. Sämtliche Wohnungen des Ferienparks besitzen keine Querlüftung.



Zur Lösung dieses Problems ist die Intention des Architekten neben der freien Aussicht gewesen, die Gebäudekonzeption in Form eines „U“ zum Binnensee zu öffnen, damit die Wohnungen zum Binnenhof einen freien Luftaustausch zum Binnensee erhalten. Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird der Ferienpark östlich von der Frischluftzufuhr im Binnenhof regelrecht abgeschnitten. Somit liegt hier eindeutig eine direkte klimatische Abhängigkeit vor, die notwendige Belüftung/Luftaustausch für die Wohnungen sicher zu stellen. um Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Bewohner picht zu gefährden!

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümerstruktur (die größte in Deutschland) „problematisch“ sei! Die 1694 Eigentümer bei Entscheidungen „unter einem „Hut“ zubringen, stelle eine schwierige Aufgabe dar, die am Beispiel Sanierung aber gelungen ist. Grundsätzlich ist das städtebaulich sozialstrukturelle Gefüge der Eigentümer in einem Hochhauskomplex fast immer „fragil“! Durch das Vorhaben würden sich durch nachträgliche Änderung/(Veränderungen der städtebaulichen Festsetzungen mittels einer sogenannte „Umnutzung“, s. a. FNP, Darstellung Kur) ergeben. Der Standort als „Determinativkompositum“ wird durch das Vorhaben mit gravierenden Folgen für den benachbarte Immobilie Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen bewirken, da die Mikrolage das nachbarschaftliche Umfeld eines Grundstücks beeinflusst, und die „neue“ Lage als Standortfaktor Wertermittlung bzw. Grundstücksbewertung des Ferienparks negativ (Abwertung) verändern wird.

Objektiv wird der Bodenrichtwert des Ferienparks allgemein, und in unmittelbare Nähe der angrenzenden Gebäudeteile erheblich an Wert verlieren. Aus einer in Teilen 1 A Lage würden 1B bis 2B-Lagen an dem Standort entstehen! Neben dem wirtschaftlichen Verlust für die 1694 Eigentümer besteht die Gefahr, dass durch Leerstand hier eine städtebauliche Segregation entstehen kann. Es wäre nicht vermeidbar, dass dann der Standort in Heiligenhafen als „Problemimmobilienstandort“ weitreichend sowohl örtlich, regional und überregional negative Signalwirkung verursachen würde. Beispiele des sozialen und baulichen Niedergangs von Hochhauskomplexen (aus den unterschiedlichsten Gründen) durch eine Segregation sind bundesweit an unzähligen Stellen zu finden. Vielfach sind das äußere Einwirkungen, z. B. die Lage an verkehrlich hochfrequentierten Trassen oder schwierige Sozialstruktur der Mieter. Oft hilft nur der Abbruch dieser Gebäudekomplexe. Mit zu erwartenden Leerständen wäre allein schon aus Imagegründen niemandem gedient, weder dem Standort Stadt Heiligenhafen, den Nutzern der beabsichtigten Planung und insbesondere den direkt leidtragenden benachbarten Eigentümern des Ferienparks!

Fazit zu 3.4

Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst grundsätzlich festzustellen, dass durch das geplante Hochhausobjekt „addiert“ eine massive Bebauung in Verbindung mit dem Ostsee - Ferien — Park Heiligenhafen in Form einer „Skyline“ entstehen würde, die eher Erinnerungen an Stadtteile in Manhattan, Hongkong oder die City von Frankfurt, als an eine beschauliche Ferienanlage an der Ostsee assoziiert! Durch die Gebäudefiguration würde ein Stadtraum entstehen, der aufgrund der umgebenden versiegelten Flächen (Strandpromenade) einer Straßenschlucht einer Großstadt mit negativen Auswirkungen auf das umgebende Mikroklima und hier auf den Binnenhof des Ostsee-Ferienparks aufgrund fehlenden Luftaustausches für die Bewohner des OFP. Das Vorhaben, das regelrecht den Ferienpark verstellt, würde auf dem Standort eine klassische 1 A — Lage besitzen. Gleichzeitig stuft das Vorhaben den Ferienpark auf 1B bis 2B-Lagen wertmäßig herunter. Für den umliegenden schützenswerten Erholungsbereich / Freiraum Ostseeküste — siehe Regionalplanung — zudem eine weitere belastende Entwicklung. Der vorstehende Vergleich hinsichtlich der baulichen Ausnutzung zwischen Ostsee — Ferienpark und dem Vorhaben zeigt eindeutig die Überdimensionierung der beabsichtigten Planung auf „engster Fläche“! Die Gefahr eines sozialen und baulichen

Niedergangs z. B. durch Leerstände und dadurch einer städtebaulichen Segregation (s. a. 03.07. 1972 berichtete der SPIEGEL) durch die „verstellenden“ und „einkesselnde“ Auswirkungen der Hochhausplanung besonders auf die unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile O, P, Q des Ferienparks durch Mietausfälle, sind nicht von der Hand zu weisen und könnten 50 Jahre später tatsächlich eintreten. Darüber hinaus werden in diesem Kontext durch die beabsichtigte Planung nachstehend weitere negative Auswirkungen, z. B. klimatische Unverträglichkeit sowie nach hiesiger Einschätzung nicht eingehaltene rechtliche Vorschriften, anschließend detailliert behandelt.

Bebauungsplan Nr. 12



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.3.5 Bebauungsplan Nr. 12

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 war eine städtebauliche Rahmenplanung von Prof. Eggeling (Hannover) anfangs 1960, die zum Ziel hatte, die touristische Entwicklung im westlichen Teil zwischen Eichholzweg und Steinwarder als „Kurgebiet“ zu entwickeln (s. a. Planungsraum „A“). Auftraggeberin war eine

Projektentwicklungsgesellschaft. Auf dieser Grundlage wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Heiligenhafen sowie mit den damals zuständigen Ministerien für Wirtschaft unter Moderation des Ministerpräsidenten Herrn Dr. Lemke des Landes Schleswig-Holstein die Entwicklung dieses Planungsraums durchgeführt. Die Rahmenplanung war Basis für die gesamte Entwicklung des westlichen Teils von Heiligenhafen im Bereich des Binnensee/Steinwarders. Die städtebauliche Ordnung bzw. die konzeptionelle Anordnung der Gebäude dieser Planung a — f wurden in einem B-Planentwurf „1:1“ übernommen. Am 09.03.1965 wurde auf dieser Basis ein B-Planverfahren durch die Stadt Heiligenhafen eingeleitet. In einem Vertrag vom 30.05.1968 (s. a. anliegende Gründungsurkunde) zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Projektentwicklungsgesellschaft wurden zwecks Umsetzung des geplanten „Kurgebietes“ (Planungsraum „A“)

- für die baulichen Anlagen a — f mit ihren Nebenanlagen (Parkplätze, Promenade) (siehe auch Seite 13)
- ihre Finanzierung und die dafür
- planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 12
- in einem Junktim - s. Anlage Gründungsurkunde - rechtsverbindlich gebündelt!

Am 24.09.1968 erlangte der B-Plan Nr. 12 bereits per Beschluss der Stadt Heiligenhafen Rechtskraft, so dass bereits Ende 1968 mit den Baumaßnahmen begonnen wurde. Aufgrund der vertraglich festgelegten Bedingungen, die sich durch den B-Plan Nr. 12 planungsrechtlich manifestieren, könnte ein rechtliches Junktim nach Art. 14, Abs. 3 GG entstanden sein. Das würde bedeuten, dass bei einseitiger Änderung des Vertrages vom 30.05.1968 hier eine Änderung des B-Planes Nr. 12 zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Rechtsnachfolgerin, z. b. die Eigentümer des Ostsee-Ferienparks-Heiligenhafen, die darin enthaltenen vertraglichen Regelung im Sinne des Art. 14, Abs. 3 GG materiell rechtlich zu verifizieren sind. Zwischenzeitlich wurde noch innerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens mit Datum vom 09.02.1967 eine Baugenehmigung für den Ostsee Ferienpark - Heiligenhafen auf inhaltlicher Grundlage mit der Auflage vorgezogen erteilt, „die Festsetzungen des B-Plans Nr. 12 einzuhalten“.

Der genehmigte B-Plan Nr. 12 setzt schlüssig umfassend städtebauliche Zusammenhänge zielorientiert fest. Punktuelle Änderungen ohne Berücksichtigung des gesamten Umfeldes - hier mittlerweile 18 - des Bebauungsplans unterlaufen und schwächen in der Addition seine städtebaulich ausgerichtete Funktion. Sein von Osten nach Westen verlaufender Geltungsbereich besitzt eine Länge von über 2 km! In seinem räumlichen Geltungsbereich ist er im Vergleich zu einem durchschnittlichen Bebauungsplan in dieser Flächengröße sehr ungewöhnlich. Hier hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 städtebauliche Ziele für einen in einem größeren Kontext, die auch im später aufgestellten Flächennutzungsplan übernommen wurden, bewusst festsetzen lassen. Nach Analyse der städtebaulichen Ziele ist festzustellen, dass in der Begründung für den B-Plan Nr. 12 nachstehend folgende planerische Intentionen im kleinräumigen Planungsbereich „A“ festgeschrieben und damit rechtsverbindlich festgesetzt wurden:

- a) Im südwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes sollen mehr-geschossige Appartementshäuser mit vorgelagerten, eingeschossigen Ladenzeilen, ein Kursaal und ein Haus des Kurgastes errichtet werden,
- b) im nordöstlichen Teil auf dem Steinwarder mehrgeschossige Appartementshäuser, Hotels, Motels und Pensionsbetriebe,
- c) außerdem ist die Errichtung einer eingeschossigen Ladenzeile für die Versorgung dieses Strandgebietes auf den nordöstlichen Teil des Steinwarders durch einzelne, kleine Schnellrestaurants, Läden, Rettungswachen und Toiletten, bedürfnisgerecht vorgesehen.

43.3.6 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gem. Bekanntmachung vom 16.03.2021

Die Festsetzungen und vor allem die städtebaulichen Inhalte im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.12 würden durch die beabsichtigte 18. Änderung mittels einem vorgelagerten, massiven Baukörper mit einer Länge von 110 m und einer, im Höhenvergleich zum Ferienpark bis über 14 Vollgeschossen mit 40,5 m Höhe in Form einer verstellenden Barriere negativ verändern. Sie konterkarieren die städtebaulich verträgliche, eingeschossig festgesetzte Bauweise, die als grundlegendes Element in einem planungsrechtlichen, abgestimmten sowie nachbarschaftlichen Kontext im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 vorhanden ist. Das wird durch den Vergleich der einzelnen Geschosshöhen besonders deutlich:

Neuplanung (NP)		Ferienpark (FP)		
I - Geschosshöhe	= 9,5 m	entspricht	3,45	Geschosse
II – Geschosshöhe	=13,0 m	entspricht	4,73	Geschosse
III – Geschosshöhe	=16,2 m	entspricht	5,89	Geschosse
IX– Geschosshöhe	=35,6 m	entspricht	12,95	Geschosse
IX – Staffelgeschoss	=40,5 m	entspricht	14,73	Geschosse

Mit diesem Vorhaben würde hier ein gravierender Eingriff auf die bestehende Gebäudeanlage des Ferienparks mit ihren Wohnungen (Schutzgut Mensch) und ihrer Außenanlage (Schutzgut Flora /teilweise Fauna) im Binnenhof verursacht. Aber auch die für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende, östlich verlaufende Promenadenanlage wird durch Verschattung negativ tangiert. Der Ferienpark selbst wird zum Binnenhof hin eingekesselt und umschlossen! Eine Enklave würde entstehen. Gravierende negative klimatische Auswirkungen wären die Folge. Durch den vorgelagerten, massigen Baukörper, entsteht eine Barriere, die den notwendigen Luftaustausch insgesamt und für die unteren Wohngeschosse des Ferienparks völlig verhindert. Damit würden erhebliche klimatische Beeinträchtigungen und Schädigungen des Schutzgutes Mensch und der Außenanlage (so war bereits im Juli/August 2019 der gesamte Rasen im Binnenhof verbrannt) Schutzgut Flora /teilweise Fauna verursacht. Folgende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht nachvollziehbar:

1. Die Abstandflächen aufgrund der Höhenausweisungen — s. Anlage — wegen der unmittelbar angrenzenden Privatstraße des OFP
2. Bereits im Bebauungsplanentwurf sind die Regelungen für die Tiefgarage hinsichtlich der Hochwassergefährdung festzusetzen und zu dokumentieren. Nachträgliche, lediglich im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung enthaltenen Auflagen, entsprechen nicht den planungsrechtlich zu verifizierende wasserrechtlichen Voraussetzungen im Bauleitplanverfahren. Ob eine Tiefgarage im hochwassergefährdeten Bereich möglich ist, muss daher vor einer Festsetzung im B-Plan geprüft werden. Entsprechend Festsetzungen liegen nicht vor. Zudem fehlt der Nachweis notwendiger Stellplätze.
3. Es ist aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar, wie die Erschließung der nördlich liegenden Gebäude (Aktiv-Hus, Läden, Restaurants) erfolgen kann. Die nicht öffentlich gewidmete Privatstraße zum Binnenhof ist lediglich für die innere Erschließung des OFP (Rettung im Notfall, Gartenpflege usw.) nutzbar.
4. Auch die Erschließung (Zuwegung) der geplanten Tiefgarage ist nicht erkennbar, somit kann eine Verifizierung z. B. von Lärmbelästigung nicht erfolgen. Es fehlt der Nachweis der Einstellplätze.



Fazit zu 3.6

Die im B-Plan Nr. 12 festgesetzte planungsrechtliche Intention war die Errichtung einer „Infrastrukturmeile“ mit Läden, Sport, Gaststätten usw. in eingeschossiger Bauweise. Damit wurden seinerzeit der notwendige Luftaustausch und die städtebaulichen Sichtachsen (Verschattung) von den jeweiligen Etagen des „Ostsee — Ferienparks“ zur Ostsee und zum Binnensee festgeschrieben. Diese rechtlichen Bindungen sind auch in der Baugenehmigung vom 09.02.1967 für die Errichtung des „Ostsee — Ferienparks - Heiligenhafen“ erteilt worden mit der Auflage, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 einzuhalten! Hier gibt es einen eindeutigen planungs- bzw. -baurechtlichen Zusammenhang (s. a. Ziffer rechtliche Beurteilung, Vertrauensschaden nach § 39 BauGB).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.3.7 Begründung zur 18. Änderung (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 12

III) § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzustellen. Hierzu die Stellungnahme aus Sicht des Ostsee Ferienpark (OFP) zur vorgelegten Begründung des Planungsbüros Holstein zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

I. Analyse Planungserfordernis: Schwarz Text Begründung des Planungsbüros Ostholstein vom 05.11.2020, Stellungnahme vom 29.03.2021 OFP kursiv

1. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten
 - *Der Begriff Aufwertung ist keine städtebauliche Begründung nach BauGB, es ist ein Marketingbegriff. Aufwertung im Städtebau bedeutet eine Aufwertung im Kontext von Stadtquartieren auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten. Auf dieser Basis können nachhaltige Effekte und Verbesserungen von Umweltbedingungen geschaffen werden. Das geplante Vorhaben ist ausschließlich auf die Umsetzung einer maximalen Ausschöpfung möglicher Bebauung auf engstem Raum „auf sich fixiert“ und belastet das Umfeld. Nachbarschaftlicher Belange werden ausgeklammert. Dass das Vorhaben erhebliche, negative Auswirkungen (Verschattung, Frischluftzufuhr, Aufheizung des Binnenhofs etc. auf den OFP verursacht, wird als „geringfügig“ von dem beauftragten Planungsbüro bezeichnet.*
2. das Gebäude steht tlw. bereits leer
 - *Vor dem Erwerb der Gebäudeanlage war es zu 100 % genutzt. Es ist durch Investor in Teilen leergezogen. Eine Vermietung wäre jederzeit möglich.*
3. Läden und 90 Ferienwohnungen sollen gebaut werden
 - *Die beabsichtigten privaten Infrastruktureinrichtungen bestanden bereits vor Ort, in den Vorplanungen (s. Verfahren n. 3,1 BauGB) wurden 70, jetzt 90 Ferienwohnungen angegeben, ein Anstieg der FeWo um fast 30 % Fazit zu I: Es besteht kein Planungserfordernis aus städtebaulicher Sicht.*
4. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt hat am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 18. Änderung beschlossen
 - *Rechtlich zu prüfen: Ein Änderungsbeschluss der Kommune ohne vorherige Durchführung eines Bauleitplanverfahrens?*

II Rechtliche Bindungen

- *Fehlende Aussage
Siehe Text Bebauungsplan Nr. 12; durch die vertraglichen Vereinbarungen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 zwischen Bauträger des gesamten Areals und der Stadt Heiligenhafen ist eine rechtliches Junktim nach Art 14, 3 GG entstanden. Diese rechtliche Bindung fehlt in der Begründung.*
- *Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Sonderbaufläche der Zweckbestimmung -Kur- dar. Die 18, Änderung des B-Plans Nr. 12 streicht ersatzlos die Nutzung des Kurhauses = Zweckbestimmung Kur, somit ist sie nicht aus dem FNP - s. a. Festsetzung Landschaftsplan entwickelt.*

III Bebauungskonzept

1. In einem nach Süden anschließenden neugeschossigen Gebäudeteil sollen die Ferienwohnungen untergebracht werden.
 - *Die Aussage ist irreführend. Der B-Planentwurf lässt eine 10-geschossige Bebauung zu, die 14,5 Vollgeschosse des benachbarten OFP entsprechen.*
2. Visualisierung 2 Fotos

- *Die den Entscheidungsträgern vorgelegten Fotos entsprechen nicht der Realität. Nimmt man in Foto 1 im Eingang die stehenden Menschen als Maßstab von ca. 1,80 m, so müssten, um 40,5 m (Bauhöhe) zu erreichen, 22,5 Personen aufgestapelt werden. Die Visualisierung zeigt eine nicht reale Darstellung. Die dahinter liegende Silhouette des Ferienparks ist nicht von der Promenade einsehbar bzw. durch das geplante Gebäude verstellt. Diese Fotos waren mit Grundlage bei den Entscheidungen der Stadtverordneten.*
- 3. Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäudemit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des Status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.
 - *Die in einem Bauleitplanverfahren notwendige O-Variante wird nicht vorgelegt. Ein Mangel! Die Argumentation weist keine städtebauliche Begründung auf, sondern stützt sich auf eine bauliche (Modernisierung) Begründung. Baumängel werden explizit nicht gutachterlich dargelegt und sind somit nicht bewiesen, der Kursaal wird ständig mit hohen Mieteinnahmen für den Investor genutzt. Ein nicht belegter, baulicher Zustand eines Gebäudes kann nicht als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden. Vielmehr ist es Pflicht des Eigentümers, den baulichen Zustand im Bestand zu (renovieren, modernisieren, zu vermieten) zu optimieren.*
- 4. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich.
 - *Das Gebäude wird nicht ersetzt. Vielmehr wird auf kleinster Fläche ein massives Renditeobjekt errichtet, das jeder zeitgemäßen, städtebaulichen Entwicklung widerspricht. Zudem: Eine städtebaulich ausgerichtete Begründung und entsprechende Gutachten bzw. Nachweise über den baulichen Zustand werden nicht vorgelegt.*
- 5. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.
 - *„Eine suggestive Argumentation mit Behauptungen. Die Argumentationen, „wir können noch schlimmer zu bauen oder alles ist alternativlos“, sind als städtebauliche Begründungen nicht stichhaltig und entbehren jeglicher fachlicher Argumentation. Der teilweise Leerstand ist durch den Investor herbeigeführt worden.*

V Planungsalternativen / Standortwahl

1. Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig.

- *Satz 1 = stellt eine Behauptung dar. Der östliche Promenadenteil wird aufgrund des 10- geschossigen Hochhauses = 14,5 Normalgeschosse, speziell in der Hochsaison, massiv beschattet. Das Gegenteil von Wiederbelebung wäre die Folge. Die Feriengäste würden die Promenade (Verschattung) vielmehr meiden.*
2. Die Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben.
- *Die vor Ankauf der Immobilie betriebenen Läden (private Infrastruktur), die lediglich 1 : 1 an gleicher Stelle geplant werden, wurden über Jahrzehnte geführt. Wirtschaftliche Argumente sind aus ökonomischer Perspektive für den Investor relevant. Das BauGB kennt diese, auf Rendite ausgerichtete Argumentation, nicht. Insofern fehlt nach wie vor eine städtebauliche Begründung für ein Erfordernis dieser Planung.*

IV Tourismus / Wirtschaft

- *s. eigene Untersuchung*

V Orts- und Landschaftsbild

1. Der geplante Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.
- *Falsche Aussage! Das geplante Gebäude mit einer Höhe von 40,5 m überragt beispielsweise unmittelbar die angrenzenden Gebäudeteile O; P; Q um das 2,5 x- fache!*
2. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden
- *Die bereits vorhanden massive Bebauung des OFP wäre in der heutigen Zeit undenkbar. Die Neuplanung ergibt eine zusätzliche Addition, ein städtebauliches Konglomerat, das den überkommenen, städtebaulichen Vorstellungen der 1970-Jahre entsprechen würde. Das geplante Großprojekt ist lediglich architektonisch, optisch „aufgehübscht“, in seiner massiven, städtebaulich unverträglichen Auswirkungen am Standort widerspricht es allen nachhaltigen städtebaulichen Grundsätzen im BauGB.*

VI Klimaschutz/Klimawandel

- *Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird verzichtet. Die Nichtbehandlung der Auswirkungen des Klimawandels auf das geplante Projekt in einem planfestgestellten, „hochwassergefährdeten Bereich“ stellt „ein nicht zu heilender Mangel in der späteren Abwägung“ dar. Sämtliche wissenschaftliche Untersuchungen im Rahmen des Klimawandels belegen, dass in erster Linie Küstenstädte - s. a. Fortschreibung des LEP - vom Klimawandel, der sich z. Z. exponentiell auswirkt, betroffen sind. Besonders gravierend ist die fehlende Untersuchung des Mikroklimas auf die Wohnungen im Binnenhof des OFP, die keine Querlüftungen besitzen. Zudem würde neben den Feriengästen auch die Flora im Binnenhof bei Projektrealisierung (Großstadtklima, Vertrocknung) massiv geschädigt.*

VII Blickbeziehung/Verschattung

1. Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude.
 - *So ist es!*
2. Mit dem geplanten Neubau verändern sich die Schattenverhältnisse sowohl für den Ostseeferienpark als auch für die Promenade. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirkt. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen werden grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen.
 - *Die Argumentationen „nicht erheblich, lediglich“ in Verniedlichungsform beweisen, dass es Verschattungen auf die Wohnungen im OFP geben würde. Es fehlt eine dezidierte, erforderliche Aussage im Einzelfall. Pauschale Aussagen führen zu Abwägungsdefiziten. Die Nichtbeeinträchtigung der ausreichenden Belichtung und Besonnung ist somit eine nicht nachvollziehbare Behauptung. Hier wird ebenfalls mit dem Prinzip „nur ein bisschen schwanger“ argumentiert.*

VIII Städtebauliche Segregation

Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5%.

- *Städtebauliche Segregation ist eine wissenschaftlich nachgewiesene Entwicklung mit negativen, sozioökonomischen Auswirkungen. Aufgrund der massiven Auswirkungen auf den OFP ist eine Entwicklung im OFP mit entsprechender städtebaulicher Segregation wie Leerstände, Insolvenzen, teilweise Vermietung zu Dumpingpreisen, zu befürchten.*

IX Die Tabelle für Betroffenheiten

- a) ausreichende Besonnung und Belichtung = bleibt erhalten
 - b) Windverwirbelungen: = keine
 - c) Segregation: = keine
1. Die Planung entspricht den landesplanerischen Grundsätzen, die eine Aufwertung des Ostseeferienparks ausdrücklich benennen. Gebäudeleerstände entfallen, ein andauernder bzw. sich verfestigender städtebaulicher Missstand kann vermieden werden. Zudem wirken die touristischen Angebote saisonverlängernd und werten das Areal deutlich auf.
 - *Die Tabelle enthält Behauptungen, die nicht den Realitäten entsprechen:*
 - *Zu a) Besonnung und Belichtung werden verhindert, s. Verschattung als Fakt.*
 - *Zu b) Es bestehen sehr wohl, je nach Wind- und Sturmrichtung Verwirbelungen*
 - *Zu c) Eine städtebauliche Segregation (Leerstände, Segregation) ist aufgrund der negativen Auswirkungen (a + b) auf den OFP nicht nur zu befürchten, sondern wird eintreten. Ob diese touristischen Angebote saisonverlängernd wirken, ist eine Vermutung Fazit: Die Tabelle besitzt keine objektive Bewertung, die im Rahmen einer Abwägung zu Grunde gelegt werden kann.*
 2. In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

- *Mit wenigen Appartements wird wieder mit dem Prinzip „ein bisschen schwanger“ argumentiert. Eine fehlerhafte Begründung. Die wenigen Appartements werden nicht benannt. In diesem Kontext wird auf entsprechende Gerichtsurteile zu Verschattungen hingewiesen. Die Auswirkungen betreffen 847 Wohnungen im Binnenhof des OFP! Zudem wird rechtlich zu prüfen sein, ob nach Art. 14, 3 GG ein Junktim für den OFP besteht.*

X Art der baulichen Nutzung

- *s. eingangs der Stellungnahme*

XI Verkehr

Für die Errichtung der Tiefgarage werden umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein. Diese sind spätestens einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein anzuzeigen.

- *Die Problematik, eine Tiefgarage in einem hochwassergefährdeten Bereich in einem B-Plan planungsrechtlich festzusetzen wird nicht behandelt. Insofern besteht hier ein rechtlich zu beurteilendes Faktum, das im Rahmen einer Abwägung fehlt. Der Hinweis auf spätere, bauliche Maßnahmen, ersetzt nicht die grundsätzliche Darstellung der Hochwassergefährdung der Planung im Bauleitplanverfahren. Auch das Problem von Starkregen wird nicht behandelt.*

XII Inhalte und Ziele des Bauleitplans im Kontext zur UVP

- *Welcher? Vermutlich, die 18. Änderung des B-Plans Nr. 12*
2. Analyse zum Landschaftsbild, danach sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten
 - *Es würden Beeinträchtigungen durch eine weitere Massierung der Gebäudestruktur entstehen, die eher mit der Skyline von Frankfurt, Manhattan und anderen Großstädten vergleichbar sind. Es wird eine Großstadtatmosphäre (Optik, Klima) geschaffen.*
 3. Sonderbaufläche Kur.
 - *Diese Festsetzung im Landschaftsplan (und FNP) wird durch den ersatzlosen Abriss des Kursaals in seiner Funktion für den Luftkurort Heiligenhafen nicht berücksichtigt bzw. steht im Gegensatz zu diesem Plan. Somit ist in diesem Kontext die Änderung nicht aus dem FNP entwickelt. FNP und Landschaftsplan als rechtlicher Festsetzungsplan hätten im Vorlauf (Änderungsverfahren) geändert werden müssen.*
 4. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5) Einhaltung aktueller Anforderungen an den Klimaschutz
 - *Wird nicht behandelt, führt zu einem Mangel in der Abwägung, d. h. die Belange des Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel für das Umfeld werden nicht berücksichtigt.*
 5. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung
 - *Ist eine Fehlinterpretation der Grundsätze in der Bauleitplanung nach BauGB, die einzuhalten sind. Die Grundsätze in der Bauleitplanung nach BauGB sind vorrangig vor jeglicher Angebotsplanung zu berücksichtigen.*
 6. Teile des Plangebietes liegen in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG.
 - *Fehlaussage: Nach dem FNP befindet sich — nicht nur Teile — sondern das gesamte Plangebiet in einem planfestgestellten, hochwassergefährdeten Bereich*
 7. Mit der Planung verändern sich die Schattenverhältnisse
 - *Es fehlt die Aussage: Schattenverhältnisse werden u. a. die Wohnsituation im OFP negativ verändern!*
 8. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden: Mensch und seine Gesundheit. Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst, aber ohne nennenswerte Auswirkungen.

- *Die Auswirkung auf die Gesundheit der Bewohner/innen in den Wohnungen im Binnenhof durch Verhinderung des erforderlichen Luftaustauschs sind sehr wohl nennenswert, sie schädigen die Gesundheit der Bewohner aufgrund fehlender Frischluftzufuhr. Darauf wird nicht eingegangen bzw. es wird nicht thematisch behandelt. Das stellt einen grundsätzlichen Mangel in der Abwägung des Belangs „Gesundheit“ dar.*
9. Wirkungen auf Fledermäuse
- *In dem Plangebiet können seit Jahren in den Abendstunden Fledermäuse beobachtet werden. Eine genaue räumliche Zuordnung und erforderliche Untersuchung wurden nicht eingeleitet bzw. nachgewiesen. Eine pauschale Aussage reicht nicht. Eine Installation von künstlichen Fledermausquartieren in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn die Gebäude abgerissen werden, wäre unzureichend, da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können. Daher ist eine fachliche Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Nur Präventivmaßnahmen vorzusehen, ohne fachliche Analyse, reichen als Belang in der Abwägung im Rahmen des Artenschutzes nicht. Das wäre ein Abwägungsmangel.*
10. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- *Die durch die geplanten Baumaßnahmen verursachten Arbeiten, hier besonders die Arbeiten der Tiefgarage, würden durch Rammung von Stahlprofile als Spundwände für Stütz- oder Sicherungsmaßnahmen sowie diverse Gründungspfähle oder Dichtwände erforderlich sein. Die Rammverfahren wie Rütteln, Schlagen und Pressen verursachen Lärm und Erschütterungen, die aufgrund der direkten Nähe Schäden an Gebäudeteilen des OFP verursachen können. Eine Bewertung dieses Faktum ist nicht erfolgt. Mangel!*

XIII Ergebnisse Schattenstudie

1. Relevant sei die ausreichende Besonnung in den Wintermonaten. Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks bestehen lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile
- *„Lediglich“ als Synonym für Beeinträchtigungen, ist hier nicht angebracht. Gerade in Wintermonaten, mit einer tief stehenden Sonne im Osten, werden die wärmenden Sonnenstrahlen auf sämtliche Loggien im Binnenhof benötigt. Besonders negativ wirkt sich die Verschattung auf die Promenade aus.*

XIV Hochwasserschutz

Hier wird auf die besondere Untersuchung des Hochwasserschutzes in dieser Stellungnahme hingewiesen.

- *In Hinblick auf die kleinräumliche auftretenden, so genannten „Starkregen“, sind sie auch in Heiligenhafen in den letzten Jahren vermehrt aufgetreten. Im Gegensatz von Hochwasserwarnungen, die einen zeitlichen Vorlauf bzw. Einschätzung der Auswirkungen haben, fehlen hier fachliche Aussagen. Das ist insbesondere problematisch, da hier der tiefste Punkt von Heiligenhafen durch eine Tiefgarage geplant ist. Nach jetzigem Stand der Technik gibt es z. Z. keine technische, sofortige präventive Möglichkeit eines Schutzes für die Tiefgarage.*
2. Das Plangebiet befindet sich gem. § 73 WHG in einem ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko) es ist nur marginal von dem Hochwasserrisikogebiet berührt.
- *In der anliegenden Dokumentation in 2019 sind anliegend die Gefährdungsparmeter dargestellt worden und durch Fotos festgehalten worden. Fazit: Der gesamte Planbereich ist - besonders im Hinblick auf den Klimawandel - unzureichend geschützt. Da der Hochwasserschutz des Vorhabens durch den Eigentümer in Verbindung mit der Stadt Heiligenhafen zu regeln ist, fehlen hier wichtige Aussagen im Rahmen der Abwägung. Nach hiesigem Kenntnisstand*

ist die Aussage „nur marginal“ von dem Hochwasserrisikogebiet berührt“ nicht zutreffend.

3. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten

Soweit erkennbar, ist die Stadt Heiligenhafen als Verfahrensträgerin involviert. Somit entstehen durchaus Personal- und Sachkosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Ausführungen zu Personal- und Sachkosten werden zurückgewiesen. Die Inhalte der Planung verursachen für die Stadt Heiligenhafen keine Kosten. Allgemein anfallende Verwaltungskosten sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.4 Vorgaben LEP

Zur generellen städtebaulichen Entwicklung beinhaltet der LEP Zielaussagen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse und Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren. Es sollen Maßnahmen der integrierten Stadt- und Dorfentwicklung durchgeführt werden. Städtebauliche Maßnahmen sollen zur Behebung baulicher und sozialer Missstände in städtischen Problemlagen beitragen. Städtebaulichen Funktionsverlusten soll entgegengewirkt werden. Im Februar 2019 verweist die Landes- und Regionalplanung Schleswig-Holstein unter dem Titel „Deiche statt Hotels: Mehr Platz für den Küstenschutz“, darauf, dass die erfüllten Wünsche von Investoren im Rahmen der „Planungshoheit in der Bauleitplanung“ durch die Gemeinden unter dem Aspekt des Klimawandels aus ihrer Sicht mit gravierenden ökonomischen und ökologischen Folgen an der Ostseeküste nicht mehr verantwortbar sind. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans werden die Folgen des Klimawandels und was er für die Orte an der Ostsee bedeuten könnte, festgehalten. Deshalb gelten direkt am Meer künftig strengere Vorgaben: So werden „Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich“ im Landesentwicklungsplan ausgewiesen. In den sogenannte Vorranggebiete besitzen die Belange des Küstenschutzes gegenüber konkurrierenden Nutzungen – wie z. B. Bebauungen für Ferienwohnungen und Hotels – Vorrang“. Die Landesplanung stellt in diesem Kontext fest, dass es Ziel sei, den Generalplan Küstenschutz insbesondere in die Kommunen hineinzutragen, da das künftige Hauptproblem Klimawandel/Küstenschutz in der Bauleitplanung vor Ort mit entsprechenden negativen Folgen häufig unberücksichtigt wird. Ziel im Landesentwicklungsplan ist es: Ungeschützte Bereiche zu erhalten: Konkret bedeutet das für das geplante Vorhaben, dass im Falle von Sturmfluten über das Überflutungsgebiet „Eichhozniederung“ die Wassermassen den Standort des Vorhabens ungeschützt überfluten! „Wo sich Risikogebiete befinden“, so die Landesplanung, „müsse Überflutungsgefahr in Kauf genommen werden. Ziel des Landesentwicklungsplans sei es zu verhindern, dass dort gebaut wird“.

Fazit zu 4.

Im Vergleich mit den landesplanerischen Zielen, wie Stärkung der Ortsteilzentren und ihrer integrierten Lagen, entspricht das Vorhaben nicht diesen Zielen. Zumal z. Z. objektiv kein städtebaulicher Missstand besteht! Gravierend sind die Forderungen der Landes- und Regionalplanung Schleswig-Holstein, dass in den sogenannte

Vorranggebiete die Belange des Küstenschutzes gegenüber konkurrierenden Nutzungen - wie z. B. Bebauungen für Ferienwohnungen und Hotels - Vorrang" besitzen. Somit steht die beabsichtigte Bebauungsplanänderung den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.5 Regionalplanung

Für Heiligenhafen gilt der Regionalplan Schleswig-Holstein Ost, Planungsraum II. Der Raum Heiligenhafen ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, so dass wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte in Einklang zu bringen sind. Das Vorhaben befindet am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Das muss aber im Kontext mit dem unmittelbar angrenzenden gesamten Küstenbereich der Warder-Nehrung als Vorranggebiet für den Naturschutz gesehen werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist daher besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und

Regionalplanung : Regionalplan Schleswig Holstein Ost, Planungsraum II



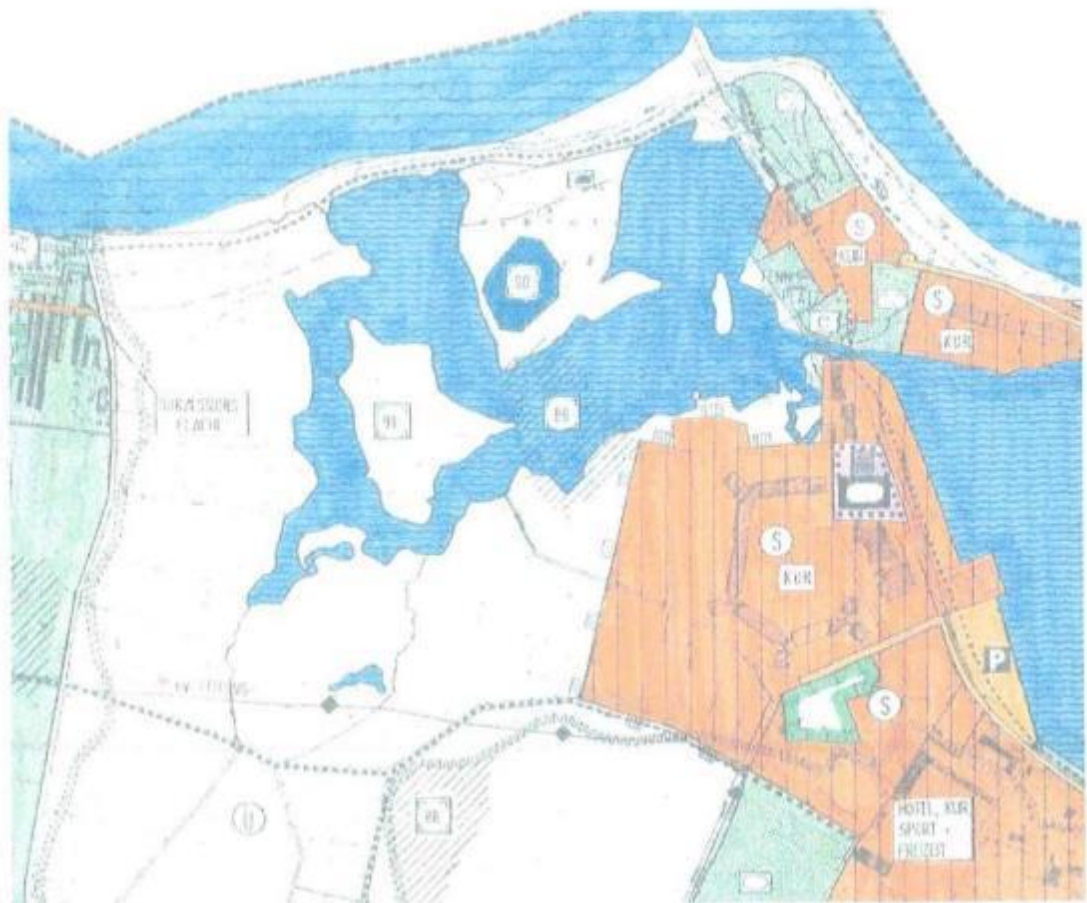
Ortsbilder zu achten, da Natur und Landschaft wesentliche Potenziale dieses Planungsraums sind. Schwerpunkt ist der Erhalt der natürlichen Landschaft (und ihrer Umweltqualität). Voraussetzung für die Erholungsnutzung ist insbesondere der Erhalt des landschaftstypischen Erscheinungsbildes.

Fazit zu 5.

Als Ziel stellt der Regionalplan an dem Standort (A) des Vorhabens eine konzentrierte Überlagerung von Naturschutzgebiet - hier die endemische Eichholzniederung als Überflutungsgebiet - mit dem „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet“ dar. Diese Überlagerung ist ein eindeutiger Hinweis, dass nach den Zielen der Landesplanung hier ein deutlicher Konflikt zwischen Naturraum Ostseeküste und bebautem Siedlungsgebiet besteht. Für die Bauleitplanung der Gemeinde bedeutet dies, dass der

Zielkonflikt zwischen Naturschutz und Besiedlung nur durch restriktive Planung, entgegen einer weiteren Verfestigung durch Besiedlung, zu lösen ist. Die Ziele des Regionalplanes, als Vorranggebiet für den Naturschutz des vorgelagerten Küstenstreifens werden nicht eingehalten. Die hier vorhandenen über 2000 Ferienwohnungen in der Nord-Süd verlaufenden „Touristenachse“ am westlichen Rand des Binnensees mit ca. über 8.000 Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, führen schon jetzt zu einer zu hohen Belastung des Strandes und ökologischer Unverträglichkeit des anschließenden Naturraums Ostseeküste. Auf einen Meter Strand der Küste kommen hier statistisch gesehen ca. 25 Feriengäste. Der Regionalplan II für Heiligenhafen weist zwischen Binnensee und Ostsee planerisch „Vorranggebiete für Naturschutz aus“; quasi ein Bauverbot aus. Denn nach § 11 Landesnaturschutzgesetz ist es verboten, entlang des Binnensees in einem Bereich von 50 m Breite ab der Uferlinie sowie entlang der Ostseeküste in einem Bereich von 100 m Breite ab der Küstenlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Flächennutzungsplan FNP (Ausschnitt Planungsraum „A“)



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.6 Flächennutzungsplan FNP

Der gesamte westliche Bereich des Planungsraums A liegt in einem großflächigen Überschwemmungsgebiet, (s. Wellenlinie) einem sogenannten Risikobereich. Der FNP enthält hier als Nutzung S = Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung = Kur

Nach § 5 BauGB, Inhalt des Flächennutzungsplans, sind im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche werden planerisch in einem Zusammenhang im FNP dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen ist am 17.12.1994 beschlossen worden. Seitdem haben sich durch die Vielzahl der Änderungen (47) die Grundzüge der Planung was die Nutzungsansprüche und Belange im Gemeindegebiete extrem verändert. Dadurch ist der FNP insgesamt ist nicht mehr ausgewogen. Beispiel hierfür ist die sukzessive, fast flächendeckenden Bebauungen und damit Zersiedlung des Landschaftsraums (in sogenannten 1A-Lagen) direkt an der Ostseeküste, der „Steinwarder-Nehrung“, auf Grundlage von FNP- Änderungen. Einst ein wertvoller, bis 1950 ökologisch wirksamer Naturraum für Fauna und Flora an der Ostseeküste. Danach wurde systematisch dieser Landschaftsraum zu Gunsten von Ferienwohnungen zurückgedrängt und zersiedelt. Beschleunigt wurde die Versiegelung mit Gebäuden für Ferienwohnungen, Parkplätzen und Wege nochmals ab 2010, so dass von anfangs 98 % Freiraum (1950) der Steinwarder Nehrung nur noch (günstig gerechnet) 46 % übriggeblieben sind! Das heißt: Über die Hälfte 54 % der Nehrung sind mittlerweile durch Gebäude bebaut und durch Parkplätze versiegelt! Damit sind die Grundzüge bzw. Grundsätzen des §1 BauGB durch Änderungen des FNP in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet. Die Forderung aus dem Stadtentwicklungskonzept „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde nicht erfüllt. Die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse der Gemeinde und damit für ihre Bewohner finden kaum Berücksichtigung. Aus Sicht der Bewohner Heiligenhafens versperrt die intensive Bebauung auf der Nehrung an vielen Stellen den direkte Zugang zum Strand durch Gebäudebarrieren. Die legitimen Ansprüche auf eine sozialverträgliche Nutzung, z. B. als Naherholung für die Bewohner Heiligenhafens, sind eingeschränkt. Erschwerend kommt hinzu, dass dieser privilegierte und exklusive Bereich für Feriengäste und Eigentümer fast ausschließlich nur in den saisonbedingten Ferienzeiten (s. a. Karte Tourismus Übernachtung) mit geringer Auslastung voll, und lediglich in den Schulferienzeiten genutzt werden. In dem übrigen Zeitraum von ca. 4-6 Monaten herrscht Leerstand. Damit wird die wertvolle Ressource Grund und Boden, siehe auch §1 BauGB „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ nicht gewährleistet!

In Stichworten bedeutet das für den Küstenbereich insgesamt:

- keine nachhaltige Stadtentwicklung
- Belastung des sensibler Landschaftsraum Ostseeküste
- Städtebauliche Umsetzung ausschließlich im Interesse von Investoren
- Additive Stadtentwicklung, Einzelbetrachtung
- Belastung hochwertiger, endemisch besetzter Landschaftsteile
- Belastung freizuhalten Strände, insbesondere in der Hauptsaison
- Fehlentwicklungen und die Gefahr von „overtourism“
- Belastungen der Umwelt und der Bewohner durch Individualverkehr
- steigender Meeresspiegel (Klimawandel)
- Nichtberücksichtigung der Fauna-Flora-Habitat
- Weitere negative Veränderung des Landschaftsbilds

Eine Neuaufstellung des FNP, wie auch im Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagen, erscheint dringend geboten.

Fazit zu 6.

Die dominierende Errichtung von Ferienwohnungen und hierfür entsprechende Nutzungsänderungen zu Lasten dieses hochsensiblen Landschaftsraums unmittelbar an der Ostseeküste haben besonders die Nutzungsdarstellungen im wirksamen FNP vom 17.12.1994 durch viele Änderungen in eine städtebauliche Schieflage geführt. Vorgaben (z. B. Bauverbote) aus dem FNP (s. Anlage Ausschnitt FNP) wurden bei Änderungen nicht beachtet. Als Beispiel hierfür sind dem Erläuterungsbericht FNP vom 12.12.1994 die Ziele zum „Fremdenverkehr“ (Tourismus) auf der Seite 13 nachstehend beschrieben worden:

1. Das Angebot für den Fremdenverkehr ist im Wesentlichen ausreichend und soll langfristig nur einen geringen Zuwachs erhalten! Diese Begründung wurde/wird nicht beachtet.
2. Auch der ersatzlose Abriss des Kursaals und die an dieser Stelle inhaltlich beabsichtigten Festsetzungen in der vorgesehenen 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 stehen im FNP hier eindeutig enthaltene Darstellung der „Kur“ entgegen. Eine entsprechende Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde nicht eingeleitet.

Somit sind beide Vorgaben aus dem FNP in der Änderung des Bebauungsplamentwurfs nicht berücksichtigt bzw. nicht entwickelt!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.7 Besiedlung der Ostseeküste

Die historischen Wurzeln zur Besiedlung des Landschaftsraums der „Warder“ Ostseeküste führen bis in das 13. Jahrhundert. Im Jahr 1305 wurden bereits die Stadtrechte, für die an einer Ostseebucht gelegenen „Kleinstadt“ Heiligenhafen erteilt. Die Besiedlung und Entwicklung des Warder - Gebietes fand in Zeitsprüngen statt, die auch durch die jeweiligen zeitlich virulenten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark beeinflusst wurden: Der historische Ortskern, war die „Keimzelle“ der Besiedlung dieses, auf einer Hanglage (ausgehend von +/- 0,00 m üNN, Küste, bis 48 m üNN) ansteigenden Stadtgebietes. Bedingt durch seine günstige Hafenlage entwickelte sich Heiligenhafen zu einem zentralen Handelspunkt der Schifffahrt. So entstand hier ein Hauptausfuhrhafen an der Ostsee für das Oldenburger Land. Daneben war auch die Fischerei ein wichtiger ökonomischer Faktor für den Lebenserwerb der Bewohner von Heiligenhafen. Lange Zeit lebte Heiligenhafen von Handel und Fischerei, inzwischen ist nach Angaben der Landesplanung Schleswig-Holstein der Tourismus der hier dominierende Wirtschaftszweig. Der Altstadtbereich mit seinen Straßenzügen und dem Markt ist weitgehend in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben. Ende des 19. Jahrhunderts verlor der Seehandel immer mehr an Bedeutung. Als Erwerbsquellen blieben im Wesentlichen die Landwirtschaft, das Handwerk und die Fischerei. Der Fremdenverkehr kam 1872 hinzu. 1895 wurde die „Deutsche Badegesellschaft Heiligenhafen“ gegründet, die von der Stadt auf 100 Jahre den gesamten Küstenstreifen vom Hohen Ufer bis zur Ostspitze des Graswarders pachtete. Sie versuchte, den Tourismus in Heiligenhafen zu beleben. Dies gelang jedoch nur bis 1914. Die damalige Form des Tourismus muss

unter Berücksichtigung heutiger Maßstäbe und im diametralen Gegensatz zu den fast flächendeckenden Bebauungen bzw. Zersiedlung dieses einmaligen Landschaftsraumes als durchaus „umweltschonend“ bezeichnet werden. Gebäude wurden kaum errichtet. Um 1920 hatte die Gesellschaft praktisch aufgehört zu existieren. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg, bedingt durch den wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland, erfolgte auch in Heiligenhafen ein kontinuierlicher Ausbau des Tourismus.

43.8 Landschaft

Als landschaftliche Besonderheit sind die ehemalige Insel „Graswarder“ und die Nehrung „Steinwarder“ zu bezeichnen. Auf Graswarder bauten um 1900 vermögende Mitglieder der Deutschen Badegesellschaft Strandvillen, die heute unter Denkmalschutz stehen. Somit entdeckte der Tourismus Heiligenhafen. Ab 1950 milden durch Aufschüttungen „Steinwarder und Graswarder“ verbunden, der Landschaftsraums Ostseeküste hier signifikant verändert bzw. umgestaltet. Bis dahin grenzte Heiligenhafen direkt an die Ostseeküste. Durch diese künstliche Abtrennung entstand der Binnensee, der auch weiterhin einen Zugang zur Ostsee hat. Aufgrund der ökologischen Bedeutung ist der Bereich Graswarder ein Vogelschutzgebiet. Die westlich befindlichen Salzwiesen mit ihrem bedeutenden endemischen Anteil an Fauna und Flora wurden durch die Ansiedlung des Ostseeferienpark (1970) zurückgedrängt. Landschaftlich einmalig schließt sich danach eine Steilküste in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Johannistal“ an. Seit einigen Jahren ist ein Abtragen des Sandes am bebauten Nordstrand von Graswarder zu beobachten. Das an der Ostseeküste an einer ehemaligen Bucht gelegene Stadtgebiet Heiligenhafen, ist seit der Vorzeit untrennbar mit den klimatischen Auswirkungen der Ostsee verbunden. Bereits im 13. Jahrhundert gab es nach historischen Überlieferungen katastrophale Überschwemmungen, die sich im Laufe der Jahrhunderte stets wiederholten. Besonders gravierend die Hochwasserkatastrophe von 1872 an der Ostsee, die durch Überschwemmungen von über 3,50 m üNN ohne Wellenkämme) Todesopfer und erheblichen Schäden auch in Heiligenhafen verursachte. Seitdem versuchten die Bewohner die Ostsee zu bändigen. Im Hinblick auf die drohenden Auswirkungen des Klimawandels eine „Sisyphus Angelegenheit“, s. a. Ziffer Klimawandel!

Fazit zu 8.

Der gesamte Küstenbereich der Warder-Nehrung gilt als Vorranggebiet für den Naturschutz. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten. Natur und Landschaft sind wesentliche Potenziale dieses Planungsraums. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraums. Schwerpunkt ist der Erhalt der natürlichen Landschaft und ihrer Umweltqualität. Der Küstenbereich ist durch die extreme Besiedlung seit ca. 1970 hoch gefährdet. Siehe auch Veränderungen der Siedlungsstruktur! Der gesamte Westteil Ende Binnensee/Ostseestrand besitzt aus städtebaulicher Sicht gesehen keinen räumlichen Zusammenhang zur Siedlungsstruktur der Stadt Heiligenhafen und ihrer Bewohner. Dieser westliche Siedlungsteil ist von Anfang an „retortenbezogen projektiert“ worden und isoliert besonders aufgrund der hohen Touristenfrequenz in den Saisonzeiten den freien Zugang der Bewohner zum Meer.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der freie Zugang zum Meer wird durch die Planung nicht behindert. Östlich des geplanten Gebäudes verläuft die öffentliche Promenade, die allen den freien Zugang zum Binnensee als auch mit ihrer Fortsetzung in nördlicher Richtung den freien Zugang zur Ostsee sicherstellt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft Ziffer 43) verwiesen.

43.9 Bevölkerung

Nach der Erhebung Bevölkerung in Schleswig-Holstein ab 1867 gab es in Heiligenhafen folgende Einwohnerentwicklung:

1867	1880	1925	1939	1946	1950	1970	2014	2016	Jahr
2259	2307	2452	5345	8623	9243	9412	9139	9162	Einw.

Nach dem Demographie-Bericht von 2016 für Heiligenhafen hatte Heiligenhafen 9.162 Einwohner. Die Anzahl der Haushalte liegt z. Z. bei ca. 3.990. Die Bevölkerungsschwankungen wurden durch die Weltkriege maßgeblich beeinflusst. Nach dem 2. Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl Heiligenhafens durch den Flüchtlingsstrom aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten sprunghaft von 3.500 auf 10.700 an, die anfangs in großen Barackenlagern untergebrachten Flüchtlinge und Vertriebenen neue Wohnungen zu schaffen. Durch Programme entstanden neue Wohnhäuser und der Siedlungsbereich der Stadt dehnte sich erheblich aus. Nach den vorliegenden Prognosen stagniert voraussichtlich die künftige Einwohnerzahl in Heiligenhafen bei diesem Wert. In dieser Analyse wurde auch der „Medianwert“ aufgrund der Altersstruktur (Alterung) mit 54,2 Jahren angegeben. (Das Medianalter der Weltbevölkerung lag 2015 bei 29,9 Jahren, für Deutschland: bei 46,5 Jahren). Die Geburtenziffer in Heiligenhafen liegt sogar knapp unter dem Durchschnittswert Deutschlands von 1,4.

Fazit zu 9.

Die Bevölkerungsstruktur (Altenquotient = 81,2 %) von Heiligenhafen ist besonders überaltert. Dieses Phänomen gilt allerdings modifiziert trotz Zuwanderung auch insgesamt für Deutschland und global für die „reichen“ Industriestaaten. Primäres Ziel der Kommune ist es, in diesem Kontext die aus dem demographischen Strukturwandel ergebenden Aufgaben für eine „soziale und altersgerechte“ Stadtentwicklung im nächsten Jahrzehnt zu sorgen. Aus Sicht dieser künftig dominierenden Altersgruppe stellt die beabsichtigte Planung ein städtebaulich nicht integriertes Vorhaben dar und bringt insbesondere für diese Altersklientel keinen Nutzen. Auch aus stadtsoziologischer Sicht der Einwohner Heiligenhafens besteht für sie keine Verbindung zu dem beabsichtigten Vorhaben. Die wenigen Arbeitsplätze im Niedriglohnsektor (s. Stadtentwicklungskonzept) begründen „sozio-ökonomisch“ nicht die Notwendigkeit und das Erfordernis für das hier angesprochene Vorhaben. Es ist zu befürchten, dass Nutznießer des Vorhabens nach entsprechender Vermarktung des Objektes ausschließlich die Investoren sind. Die Einwohner von Heiligenhafen gehen im Wesentlichen leer aus. Von einer „sozialen und altersgerechten“ Stadtentwicklung ist das Vorhaben diametral entfernt!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung mit den ganzjährig zu betreibenden Einrichtungen (Kino, Bowling, Veranstaltungen, Restaurant) dient nicht nur den Touristen sondern ausdrücklich auch der Bevölkerung insgesamt. Auch die ältere Generation kann diese Einrichtungen nutzen.

43.10 Veränderungen der Siedlungsstruktur

Die Besiedlung des Landschaftsraums Heiligenhafen auf einer Fläche von 1 8, 12 fand wie bereits vorstehend dargelegt in Zeitsprüngen, s. a. Übersichtskarte Siedlungsfläche 1940, statt

- Bis heute hat sich die besiedelte Fläche des Stadtgebiets Heiligenhafen in ca. 80 Jahren durch Wohnungsbau und Gewerbestandorte incl. Discounter für den täglichen Bedarf nahezu verdoppelt
- ab 1950 wurde durch die Aufschüttungen zwischen „Steinwarder und Graswarder“ der Landschaftsraum Ostseeküste verändert, eine Nehrung mit endemischen Pionieren für Fauna und Flora entstand
- die Ostseeküste wurde durch den Binnensee vom Stadtgebiet getrennt, somit veränderte sich auch die Erlebnis- und Standortqualität der Anwohner

Von 1969 bis 1972 entstand im Westen außerhalb der Ortslage und in unmittelbarer Strandnähe ein Ferienpark mit rund 1694 Appartements, mit der Begründung der Stadt Heiligenhafen, „die Strandkapazität voll auszunutzen“! Damit wurden nach heutigen Maßstäben irreversibel wertvoller Landschaftsraum ohne Ersatz in Anspruch genommen sowie das Landschaftsbild der Ostseeküste „markant“ verändert.

- Als Einstieg wurde ab * 1970 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 der Ostsee - Ferienpark — Heiligenhafen mit 1694 Ferienwohnungen errichtet
- danach wurden weitere Gebäude in dem zeitgemäßen Baustil (Plattenbauten) gebaut, so dass in diesem Standort heute 2.189 Ferienwohnungen sich befinden (s. a. Übersichtskarte „A“)
- ab ebenfalls 1970 führten weitere Entwicklungen bis heute — s. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 - am Standort B zu Errichtung von weiteren 266 Ferienwohnungen in architektonischer Anlehnung von Plattenbau bis hin zu Luxuswohnungen
- ab 2010 wurden durch die Bebauungspläne Nr. 1 + 3 wurde im Kontext zu dem Jachthafen am nordöstlichen Stadtrand Hotelkomplex und Ferienwohnungen mit insgesamt 395 Feriendomizile errichtet
- weitere, aufgrund integrierter Lage städtebaulich positiv zu bewertende Anlagen, wurden im Hafenbereich mit Hotelgebäuden geschaffen

Planungsrechtliche Voraussetzung für diese aus städtebaulicher Sicht bauliche Entwicklung durch diese vorgenannten „Besiedlungssprünge“ des „Landschaftsraums Ostseeküste“ war die gesetzlich erforderliche Aufstellung von Bauleitplänen, dem Flächennutzungsplan (FNP) und die daraus zu entwickelnde Bebauungspläne für Heiligenhafen.

Fazit zu 10.

Unbestritten ist der Küstenbereich der Steinwarder-Nehrung ab 1970 massiv zugebaut worden. Zur Erinnerung: Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Soweit der Rechtsanspruch, dem in keiner Weise städteplanerisch im Küstenbereich der Ostsee Rechnung getragen wurde.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.11 Stadtentwicklungskonzept:

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept „Heiligenhafen - Zukunft und dann“ hat den Anspruch, auf Basis einer umfassenden Analyse, die Handlungsbedarfe und Ziele für die Stadt Heiligenhafen für die nächsten 10 bis 15 Jahre darzulegen, um vorhandene Potenziale besser auszuschöpfen. Es verweist auf die Einschätzung der CIMA, dass die größten Entwicklungspotenziale in einer zeitgemäßen Entwicklung der Quartiere „Steinwarder“ mit touristisch geprägten Nutzungen, des „Hafens“ als modernes Mischgebiet, dass Touristen und Bürger gleichermaßen anspricht und der „Altstadt“ als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens liege. Somit wird die „positiv gewollte“ Bewertung der Entwicklung der Quartiere „Steinwarder“ trotz ausuferndem Tourismus und der dadurch entstandenen Belastung der Ostseeküste übernommen, Verschwiegen wird allerdings nicht, dass zu den „touristisch bedingten Risiken“ Heiligenhafens u. a. Auswirkungen auf Natur und Umwelt und auf die Wohnbevölkerung (Akzeptanz) gehören! Siehe auch „overtourism“! Als Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes werden die Handlungsfelder „Demografischer Wandel, Bauen und Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel“ sowie die „Altstadt“ angesehen. Zu hinterfragen ist die Aussage, dass, „durch die erfolgte und geplante Qualitätsoffensive im Bereich Tourismus sind die größten Beschäftigungseffekte in der Stadt zu erwarten sei und - sehr unkonkret im Sinne der Profilierung des Standortes und der Schaffung von Synergien sind Rahmenbedingungen zu schaffen, unter denen diese Branchen ihre bestmögliche Wertschöpfung entfalten können.“ In der Analyse Arbeitsplatzstruktur/Beschäftigung kommt das Stadtentwicklungskonzept allerdings zu einem anderen, allerdings realitätsbezogenem Ergebnis: Es gibt in Heiligenhafen einen hohen Anteil geringfügig entlohnt Beschäftigter. d. h. der Niedriglohnsektor ist in Heiligenhafen extrem ausgeprägt! Und weiter: Das Verhältnis der geringfügig entlohnt Beschäftigten zu den SVB ist mit 0,44 in Heiligenhafen sehr hoch (Kreis: 0,34, BfA) und lässt sich hier vor allem nur durch das Saisongeschäft zahlreicher Unternehmen erklären!

Fazit zu 11.

Nach dem Stadtentwicklungskonzept besitzt Tourismus in Heiligenhafen keinen hohen positiven Effekt auf die Arbeitsplätze und Beschäftigungsstruktur, da hier der Niedriglohnsektor (Minijobs) in Heiligenhafen extrem ausgeprägt ist. Es muss vermutet werden, dass eher saisonbedingt 450 G Jobs in den touristenbezogenen Dienstleistungen dominieren! Die Bewertung aus dem Stadtentwicklungskonzept zeigt, dass die arbeitsplatzbezogenen Effekte für die Bewohner durch Tourismus sehr gering sind! Die Einnahmen aus dem Tourismusgeschäft gehen vermutlich hauptsächlich an externe Unternehmen. Das große Interesse der Politik vor Ort auf dem Bau speziell von Ferienwohnungen ist nur dadurch zu erklären, dass durch die hohen „Zweitwohnsitzsteuern der Besitzer von Ferienwohnungen und die Kurabgaben der Touristen“ hohe Steuereinnahmen für die Stadt erzielt werden. Hierzu ist ein örtlicher Stadtverordneter wie folgt zu zitieren: Heiligenhafen habe kein Einnahme- sondern ein Ausgabeproblem!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.12 Tourismus

In Berichten des Landes Schleswig-Holstein, den Unternehmensverbänden und wirtschaftsorientierten Gruppen wird besonders auf die Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Tourismus an der Ostsee wie folgt hingewiesen: Der Tourismus mit einem Bruttoumsatz von knapp 9,5 Milliarden Euro sei ein immenser Wirtschaftsfaktor und leiste über Steuereinnahmen einen Beitrag zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte. Als herausragender Wirtschaftsfaktor präge der Tourismus Leben und Arbeit. Gleichzeitig steigere der Tourismus die Attraktivität und Lebensqualität für Einwohner und Gäste und ist somit ein wichtiger Standortfaktor. Letztere Aussage ist allerdings insofern kritisch zu hinterfragen, da Tourismus ausufern kann und Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies ist unter Punkt 13 „Auswirkungen des Tourismus“ detailliert beleuchtet worden. Grundlage für die touristische Entwicklung in Heiligenhafen bieten die Vorschläge des Masterplans Tourismus. Wesentliches Ziel des Masterplan Tourismus besteht in der Neugestaltung und Entwicklung der touristischen Infrastruktur. Diese Projekte in Heiligenhafen wurden hauptsächlich nach dem Entwicklungskonzept „Touristischer Masterplan“ im östlichen Teil der Steinwarder — Nehrung, d. h. nördlich, bis zur „Seebrücke“ und südlich angrenzend in integrierter Lage an den Stadtkern um den Kristallisierungspunkt „Jachthafen“ realisiert. Nach Angaben der Projektentwickler ginge es dabei um die verschiedenen touristischen Nutzungsbausteine, die auf dem Steinwarder vorhanden oder geplant sind, funktional und wirtschaftlich aufeinander abzustimmen und in das städtische und naturräumliche Umfeld einzufügen. Bausteine in zeitlicher Reihenfolge hierfür waren:

1. Die Erlebnis-Seebrücke (gefördert vom Land) in Heiligenhafen, eröffnet in 2012,
2. Seebrückenpromenade auf dem Steinwarder 2012
3. drei neue Hotelprojekte "Beach Motel/ Primus Strand Resort" entstanden,
4. am Jachthafen wurden reetgedeckte Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie
5. Zentralbereich des Steinwarders wurden weitere Ferienappartements errichtet.

Nach Fertigstellung dieser Projekte sind rund 1300 Betten im höherwertigen Bereich zusätzlich entstanden. Nach Angaben der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe entstanden dadurch in 2017 ein Zuwachs von 280 % bei den Übernachtungen, 80 % neuer Gäste mit Steigerungsraten von ca. 280 % bei den gewerblichen Übernachtungen und 300 % ! Zitat der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe für Tourismus: Die Ankünfte zeigen deutlich, dass sich in dieser Destination spürbar etwas bewegt. Zudem rechnet man mit zusätzlichen 260.000 Übernachtungen pro Jahr in Heiligenhafen, wenn alle neuen Kapazitäten auf dem Markt sind. Außerdem werden rund 150 Arbeitsplätze geschaffen. Und der lokale Handel könne sich auf eine zusätzliche Wertschöpfung in Höhe von mehr als 7 Mio. Euro pro Jahr freuen.

Für den westlichen Stadtteil, hier Planungsraum „A“ werden keine Forderungen durch den Masterplans Tourismus an weitere Ansiedlungsmaßnahmen, z.B. Ferienwohnungen erhoben, zumal durch diese, vorgenannten und realisierten Projekte die Grenze der Belastbarkeit für die Bewohner und die Umwelt mittels Tourismus erreicht bzw. in Teilen überschritten hat.

Fazit zu 12.

Aus funktionaler Sicht der Tourismusentwicklung und aus Sicht der Siedlungsstruktur sind die im östlichen Stadtbereich seit ca. 2010 errichteten Projekte weitestgehend positiv zu bewerten. Die realisierten Projekte liegen relativ innenstadtnah, zudem erfüllen sie einen zeitgemäßen Qualitätsanspruch im Sinne des Masterplans. Das Gesamtkonzept berührt dabei sowohl den Marina-Bereich als auch die Achse bis zur Innenstadt. Hierdurch konnten von der Seebrücke bis ins Zentrum neue touristische Angebote wie neue Hotels (Bretterbude, Beach Motel, Hotel Meereszeiten), eine hochwertige Ferienhausanlage, maritimes Gewerbe, Handel und Gastronomie sowie insgesamt ein attraktiver Ort mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Mit Realisierung dieser Projekte sind die Anforderungen an zeitgemäße Angebote im Tourismussektor abgearbeitet, bzw. erfüllt. Weitere Projekte lassen die Gefahr von Überangeboten und weitere Belastungen für die Bewohner und Umwelt entstehen. Dem Anspruch, dass „naturräumliche Umfeld“ sei dabei zu berücksichtigen, werden die o. g. Projekte 3. — 5., insbesondere in unmittelbarer Strandnähe (1 A-Lagen), objektiv allerdings nicht gerecht!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.12.1 Tourismusakzeptanz

Ergebnisse einer Einwohnerbefragung im Juni 2018 im Auftrag der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe „Ostseespitze“ :

1. Welchen Einfluss hat der Tourismus auf das Leben in Heiligenhafen? Wie steht die einheimische Bevölkerung zum Tourismus?
 - Seite 15 = 57 % sehen die Auswirkungen von Tourismus negativ!
 - Seite 17 = 43 % sehen die Anzahl von Tourismus zu hoch
 - Seite 20 = 52 % sehen das Ortsbild durch Ferienwohnungen geschädigt bzw. negativ
2. Negative Effekte durch den Tourismus: Zwei Drittel der Einwohner meinen, dass zu viele Unterkünfte gebaut werden.
 - Seite 22 = 70 % In unserem Ort werden zu viele Unterkünfte für Touristen gebaut.
 - Seite 22 = 96 % Der Tourismus vergrößert die Verkehrsprobleme im Ort (Staus, Parkplatzsuche, etc.)
 - Seite 22 76 % Heiligenhafen ist von Touristen schon sehr überlaufen.
3. 3. Forderungen = Seite 37
 - Natur/Ursprünglichkeit erhalten
 - Kein Massentourismus,
 - "Fischerdorf-Charme" erhalten, Gegenpol zu Scharbeutz/Grömitz
 - weitere Bebauung des Steinwarders unterlassen

Die aus der o. g. Befragung resultierenden Ergebnisse belegen eindeutig, dass die Wohnbevölkerung die Auswirkungen des aktuellen Tourismus in Heiligenhafen mit seinen Auswirkungen und Symptomen (Immissionen von PKW) bereits als Massentourismus, im Grenzbereich zum „overtourism“ empfinden. Overtourism, also „Übertourismus“ wird eine Entwicklung im Tourismus bezeichnet, die das Entstehen von offen

zutage tretenden Konflikten zwischen Einheimischen und Besuchern an stark besuchten Zielen zum Gegenstand hat. Aus Sicht der Einheimischen werden Touristen zu einem Störfaktor, der das tägliche Leben vor Ort zunehmend belastet; auch die Besucher selbst können die hohe Zahl der sie umgebenden Touristen als störend empfinden. Verwandt ist der Begriff des Overcrowdings („Übermengen“), der die Überfüllung von stark besuchten touristischen Destinationen (Zielen) beschreibt; „Overtourism“ wird auch als Steigerung des Massentourismus bezeichnet.

43.12.2 Statistik

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2018 von Januar bis Dezember 2018 in Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten in Heiligenhafen.

Übernachtungen	Ankünfte	Monat
17802	6536	Januar
16654	13050	Februar
36990	11090	März
35298	10821	April
65625	16231	Mai
65163	16774	Juni
122924	21516	Juli
98267	18877	August
67123	15744	September
58028	15546	Oktober
20057	8039	November
31292	8121	Dezember

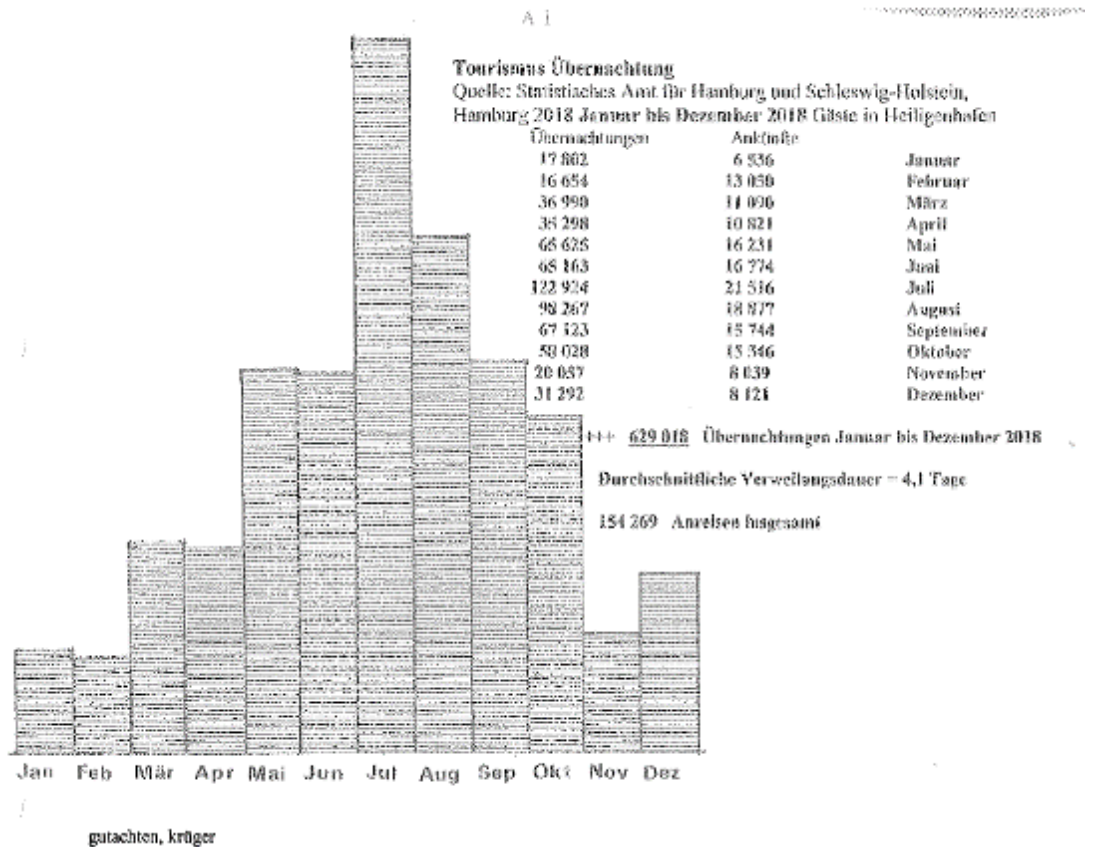
*629 018 Übernachtungen von Januar bis Dezember 2018 (ab 10 Betten)

Durchschnittliche Verweildauer = 4,1 Tage

Nach Pressemitteilung im Redaktionswerk Deutschland vom 18.12.2018 verbuchte Heiligenhafen in der Zeit von Januar bis Dezember 2018 ein Plus von 6,5 % mit Übernachtungen! Ergänzt werden müssen diese Zahlen um Übernachtungen

*825 067 der mit Wohnmobile anreisende Gäste, die nach der Statistik Nord über 50000 x 2 = 100 000 Gästen sowie die Übernachtungszahl für Dezember 2018 = 31 292 Übernachtungen, so dass von Januar bis Dezember 2018 insgesamt

* 956 459 Gäste von Januar bis Dezember 2018 Heiligenhafen besuchten und hier übernachteten; somit wurde vermutlich knapp die 1 Millionengrenze unterschritten!



Fazit zu 12.1

Die Ergebnisse des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein belegen folgendes: In den saisonbedingten Monaten Mai — Oktober (Sommer- und Herbstferien) kamen 76 % der Jahresbesucher/Gäste nach Heiligenhafen (rushtime), wobei der Juli eine besonders hohe Anzahl der Übernachtungen belegt. Bedingt durch die Ferien zum Jahreswechsel Weihnachten/Neujahr und Ostern kamen immerhin fast 11 %, die restlichen 13 % verteilten sich auf 4 Monate. In den Monaten Januar, Februar und November ist daher ein besonderer Tiefstand mit nur je 3 — 4 % Anteil der Besucher zu verzeichnen. Das bedeutet, dass in ca. 6 Monaten eine erhebliche Unternutzung — fast Leerstand - in Ferienwohnungen und in Hotels zu verzeichnen ist.

Die durch Gebäude und Parkplätze versiegelten Flächen bleiben in diesem Zeitraum kaum genutzt. Vereinfacht gesagt stehen außerhalb der Saison die touristisch genutzten Gebäude auf den versiegelten Flächen leer und sind untergenutzt. Der als Argument für die fortlaufende Bautätigkeit für Ferienwohnungen vorstehend aufgeführte Masterplan Tourismus ist nicht nur abgearbeitet (gebaut) sondern hat längst ausgedient. Er enthält über den Status Quo in dem hier behandelten Planbereich keine weiteren baulichen Aktivitäten. Zumal es schon jetzt ein Überangebot an Ferienwohnungen + Unterkünften gibt. Nach mehrheitlicher Auffassung der Einwohner s. Befragung - hat die Belastungen durch Tourismus für sie und für die Ostseeküste die Grenzen der Verträglichkeit überschritten. Zwei Drittel der Heiligenhafener beklagen, dass zu viele Unterkünfte (Ferienwohnungen) gebaut werden und wollen keinen weiteren Massentourismus. Zudem fordern sie den Erhalt der immer mehr verschwindenden Natur und Ursprünglichkeit in Heiligenhafen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.12.3 Auswirkungen des Tourismus auf die deutschen Küsten

Nach Schätzungen des Umweltbundesamtes „landen“ jährlich rund 6,4 Millionen Tonnen Müll, insbesondere Plastik, in unsere Meere weltweit. Unter den Belastungen leiden nicht nur die Ostsee, sondern Urlaubsregionen weltweit. Nach Angaben des WWF gefährden schwere Umweltbelastungen, verbaute Küsten und illegale Müllentsorgung die neutrale Klimabilanz. Nach einem Bericht von M. Kuschinski gelangen jährlich rund zwei Kilogramm Müll auf 100 Meter deutschen Küstenabschnitts. Diese Angabe entspricht rund 712 Müllteilen. Sechzig Prozent davon sind allein dem Tourismus zu verschulden. Neben einem Anteil von 75 Prozent an Plastik befinden sich auch 10 Prozent Holzteile, Glas, Papier und Metall. Durch den abgesetzten Müll am Meeresboden, hier speziell in der Ostsee mit den Munitionsaltlasten aus dem II Weltkrieg, werden Schadstoffe und gefährliche Chemikalien freigesetzt. Diese reichern sich dem Nahrungsnetz an und verursachen, dass sich Algen und andere nichteinheimische Arten ansiedeln. Fatal für die Fischerei an der Ostsee, aber auch für den Menschen! Die an den Küsten lebenden Tiere nehmen Teile mit der Nahrung zu sich und verenden qualvoll, weil sie beispielsweise Alufolie mit kleinen Fischen verwechseln. Netzreste sind nicht selten das Todesurteil Vögel, die sich darin verfangen, Schweinswale sind besonders gefährdet, aufgrund des vielen an den Strand gespülten Plastikmülls. Nicht nur das alte Sonnenmilchtuben, Plastikfolie und Flaschen mit den Stürmen direkt an den Strand gespült werden, sondern sie verschmutzen diesen und gefährden Lebewesen und die Ökobilanz. Bereits mit der Anreise beginnt dieser Kreislauf. Schnell und unkompliziert soll es in den Urlaub gehen. Dementsprechend bewegen sich jedes Jahr besonders in der Saison lange Autokolonnen auf der A1 in Richtung der deutschen Ostseeküste und auch in Richtung Heiligenhafen. Zumal die Stadt Heiligenhafen über keinen (umweltfreundlichen) Schienenanschluss verfügt. Am Urlaubsort angekommen, nehmen die zusätzlichen Belastungen für die Umwelt stetig zu. So zeigen Energiekosten, Wasserverbrauch und Abfälle immense Auswirkungen. Im Verhältnis zu Einheimischen wird zum Tourist wird von ihm rund doppelt so viel Wasser verbraucht. Flora und Fauna müssen geschützt werden, und das funktioniert nur, wenn Grenzen gesetzt werden. Die Verantwortung für die Umwelt sollte bereits mit der Anreise beginnen. CO₂ Ausstoß als auch die daraus resultierende Erderwärmung können zwar mit Hilfe klimafreundlichen Anreisemöglichkeiten (Bahn, öffentliche Verkehrsmittel) bewusst reduziert werden.

Diese Möglichkeiten bestehen in Heiligenhafen nicht. Insofern ist es wichtig, dass die vorgenannten Grenzen der Belastbarkeit durch Tourismus beachtet werden. Die Verantwortlichen sollten überlegen, ob eine Reduktion der Touristenströme nicht langfristig zielführender und sinnvoller für die Entwicklung der Stadt Heiligenhafen wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.13 Klimawandel

Nach den vorliegenden Erkenntnissen zum Klimawandel und seinen hydrologischen Folgen muss davon ausgegangen werden, dass die Küsten und die Küstenschutzanlagen künftig höheren Belastungen ausgesetzt sein werden. Seit der Veröffentlichung des letzten IPCC- Klimaberichts (Weltklimarat IPCC „Intergovernmental Panel on Climate Change“ ist das zwischenstaatliche Gremium, das den aktuellen Forschungsstand zum Klimawandel erstellt) gibt es vermehrt wissenschaftliche Aussagen, wonach die Projektionen des IPCC für den globalen Meeresspiegelanstieg vermutlich weit nach oben korrigiert werden müssen. Nach der wissenschaftlichen Studie aus den „Geophysical Research Letters“ in 2018 steuert die Erde in Zukunft auf eine exponentiell ansteigende Erderwärmung mit katastrophalen Auswirkungen, insbesondere auf die in Küstenstädten lebenden Menschen zu. Die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Erde und damit auf die Menschheit ist nicht nur auf globaler, sondern auch auf kleinräumiger, lokaler Ebene zu sehen. Vielmehr erfordern sie umgehende, prophylaktische Maßnahmen der Daseinsvorsorge privat und staatlich! Das bedeutet, dass jede Maßnahme, z. B. Errichtung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt der Menschen dienen, im Kontext mit Auswirkungen des Klimawandels in potentiellen Gefährdungsgebieten evaluiert (abgeglichen) werden müssen. Nicht kurzfristig, sondern langfristig.

Das Prinzip „nach uns die Sintflut“ wäre sowohl bei politischen als auch behördlich genehmigten Entscheidungen über Bauprojekte im Küstenbereich in diesem Zusammenhang unverantwortlich! Global, aber auch lokal betrifft es alle. Die Menschen sind aktuell „Zeitzeugen“ des Klimawandels! Der Klimawandel verläuft zeitlich nicht mehr linear, er beschleunigt sich exponentiell. Grundsätzlich muss man „Klimawandel“ statistische Erhebung bzw. Vergleich von klimabezogenen Daten seit der Wetteraufzeichnungen mit seinen Auswirkungen = Wetter, z. B. steigende Erderwärmung von z.Z. 1,5°C auf demnächst 2 °C unterscheiden. Wobei die Synonyme zum Klimawandel mit seinen Extremwetterlagen "zurückhaltend formuliert" sind. Sämtliche wissenschaftliche (Parameter) Daten zeigen, dass der Klimawandel eher einer Klimakatastrophe entspricht, wie

- Temperaturanstieg von 1,5°C auf 2° zeigen die wissenschaftlichen Berechnungen, dass die Auswirkungen nicht mehr durch Maßnahmen zu steuern sind
- Starkregen = lokal begrenzte sintflutartige Wolkenbrüche mit Überschwemmungen,
- stärkere Windgeschwindigkeiten = Orkane (von 150 km/h und mehr)
- Sturmhochwasser (Begriff für Sturmfluten mit Überflutungen an der Ostsee) - steigender Meeresspiegel = Untergang von Küstenregionen (ohne sofortige Reduktion wird höchstwahrscheinlich in ca. 40 Jahren die Nehrung Steinwarde/Graswarde völlig überflutet sein!)
- häufigere extreme Hitzesommer wie zuletzt 2018 (Schädigung der Gesundheit besonders von alten und jungen Menschen, der Fauna sowie Flora mit Dürren in der Vegetation)

43.13.1 Klimawandel in Heiligenhafen

In dem Bericht 2019 von Flood Firetree Ostholstein der „Meeresspiegel der Ostsee steigt bedrohlich“ prognostizieren Klimaforscher, dass bei einem ungebremsen Klimawandel einen Anstieg des Meeresspiegels. Der Kreis Ostholstein wäre kaum wiederzuerkennen. Ursache ist das Abschmelzen des Eises an den Polkappen, in Grönland sowie sämtliche Gletscher. Der Meeresspiegel steigt und steigt — und zwar jedes Jahr etwas schneller. Schon gegen Ende dieses Jahrhunderts dürften die Pegel auch an der Küste Ostholsteins rund einen Meter höher liegen. Klimaforscher befürchten, dass der Anstieg sogar noch höher ausfallen könnte. „80 Zentimeter sind realistisch, Sturmfluten können aber auch weit über einen Meter auflaufen. Auch 160 Zentimeter sind bis zum Jahr 2100 möglich, wenngleich nicht wahrscheinlich“, sagt Dr. Ingo Sasgen (43),

Geophysiker am Alfred-Wegener-Institut (AWI) in Bremerhaven. Wobei diese Prognosen relativ „optimistisch“ erscheinen. In dem Bericht von Flood Firetree Ostholstein“ wird verdeutlicht:

Bezogen auf den Küstenbereich Ostholstein, damit auch auf Heiligenhafen, bedeutet das, wo heute an der Küste Zehntausende Menschen leben, könnten in Zukunft vielerorts die Wellen schlagen. Nach Einschätzung von Klimaforschern gelten durch denkbare Folgen des Klimawandels auch noch jene Gebiete als überflutungsgefährdet, die sogar bis zu drei Meter über dem Meeresspiegel liegen. Betroffen wären demnach große Teile der Insel Fehmarn, der Raum um Großenbrode, der Oldenburger Graben. Aktuell: Wissenschaftler des Weltklimarates IPCC sind sich sicher: Setzt sich die Erderwärmung unbegrenzt fort, könnte der mittlere globale Meeresspiegel schon bis zum Ende des Jahrhunderts um bis zu 1,10 Meter steigen. Ursache des Meeresspiegel-Anstiegs sind das Schmelzen der Eismassen und eine Ausdehnung des Wassers aufgrund der Erderwärmung. Waren die Forscher zunächst von einem Anstieg bis zu 82 Zentimeter bis 2100 ausgegangen, rechnen sie jetzt mit 60 bis 110 Zentimetern, sollte der Klimawandel



Bild aus *

Klimaforscher rechnen damit, dass die Gefahr von Sturmfluten zunimmt. Durch den Prozess des Meeresspiegel-Anstiegs nach den neuen IPCC-Prognosen plant das Land inzwischen den vorhandenen Küstenschutz auf bis zu 84 Zentimeter steigenden Meeresspiegel zu erhöhen. Zitat: „Wenn aber die schlimmsten Befürchtungen mit einer Erhöhung um deutlich über einen Meter eintreffen, sei das "mit den heutigen Möglichkeiten kaum in den Griff zu bekommen." In dem Bericht „Ostseeküste braucht besseren Schutz von 540 km Ostseeküste“ erarbeiten z. Z. Forscher der Christian-Albrecht-Universität Kiel (CAU) mit der Technischen Universität (TU) Hamburg-Harburg ein Gutachten, das klären soll, welche Stellen an der Ostseeküste wie stark bei möglichen Sturmfluten betroffen sein könnten. Die Befürchtungen der Wissenschaftler sind, dass die aktuellen Schäden an den Küstenbadeorten Jahr nur Vorboten dessen seien, was Land und Menschen in den kommenden Jahrzehnten drohe. Das Umweltministerium untersucht: "Macht es an bestimmten Orten an der Ostseeküste Sinn, sich touristisch weiterzuentwickeln?"

Die Probleme:

- Bauwerke seien zu nah am Wasser gebaut,
- ca. 60.000 Menschen leben in überflutungsgefährdete Küstenbereiche
- Zu geringe Abstandsregelung in Hochwasserrisikozonen = Überschwemmungsgebiete
- problematisch seien die ständigen, kostspieligen Aufspülungen von Sand an Stränden

Folgerungen aus den ministeriellen Planungen:

- zukünftig müssen touristische Infrastruktur verlagert werden

- bestehende Hochwasserschutzeinrichtungen müssen mindestens um 1,10 m erhöht werden

Fazit zu 13.1

Auch der Meeresspiegel an der Ostseeküste wird steigen. Mit diesem Fakt verbunden besteht künftig eine erheblich höhere Gefahr für die Bewohner an der Ostseeküste, da durch die Kombination „Höherer Meeresspiegel bis zu 3,00 üNN plus stärkere Stürme, die höhere Wellenkämme verursachen und dadurch das Hochwasser tiefer in das Festland treiben!“ Überschwemmungen sind die Folge! Wie vorstehend beschrieben, liegt die Problematik des Klimawandels in der Stadtplanung darin, dass bei Planungen in Problembereichen die Belange des Klimaschutzes nicht ausreichend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Die dadurch entstandenen Fehlplanungen (fehlender Hochwasserschutz) werden an die nachfolgenden Generationen vererbt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

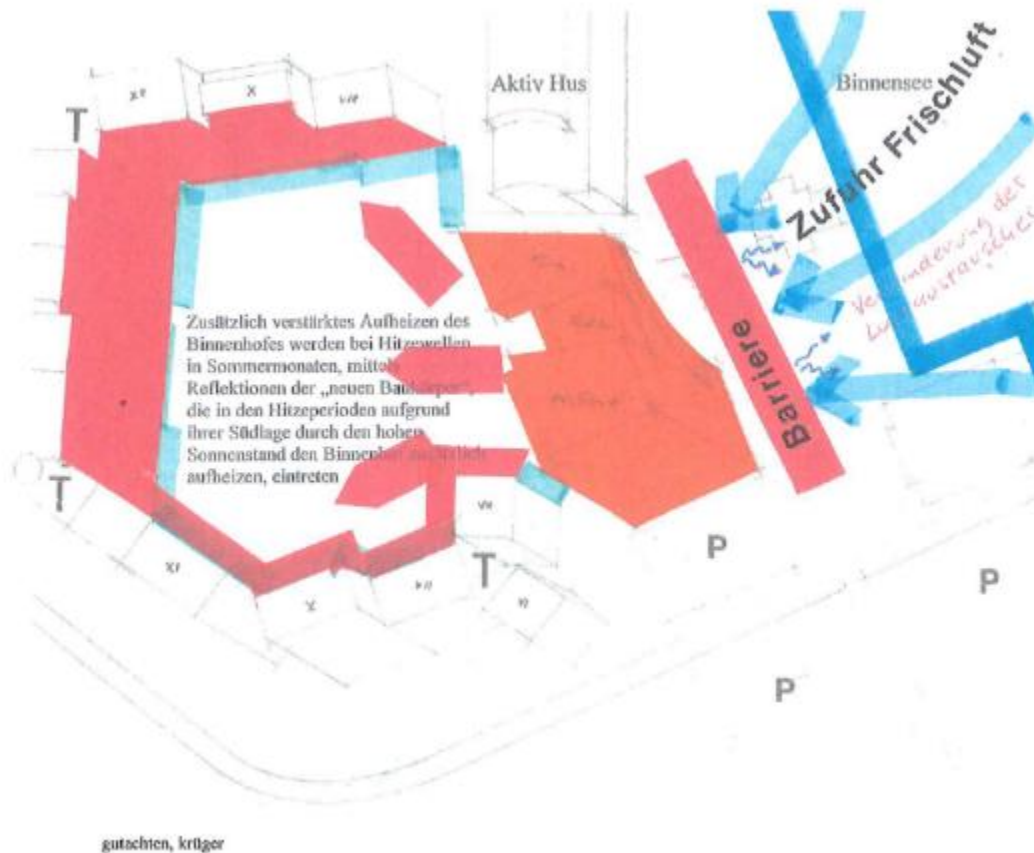
43.13.2 Klimatische Auswirkungen auf den Planungsraum „A“

Folgende Auswirkungen bedingt durch den Klimawandel sind auf den Standort des Vorhabens und des Umfeldes wie Ferienpark, Binnensee u. a. zu befürchten:

1. Temperaturanstieg/Hitze: Aufgrund der wissenschaftlichen Daten muss von einem erhöhten Temperaturanstieg (z. Z. knapp unter 1,5°C, demnächst vermutlich auf 2°C) ausgegangen werden.
2. Durch häufigere extreme Hitzesommer wie zuletzt 2018 werden Schädigung der Gesundheit besonders von alten und jungen Menschen, der Fauna sowie Flora mit Dürren in der Vegetation eintreten. Zudem berichtet die Klimaforschung, dass die Anzahl der extremen Hitzetagen (400 u. m.) im Sommer zunehmen werden. Der Sommer 2003 hat in Europa bei der Risikogruppe „ältere Menschen“ in städtebaulich verdichteten Räumen nachweislich zu Todesfällen geführt. Als erste Stadt hat Toulouse ihre Stadtentwicklung im Kontext mit der Klimaforschung verändert:
3. Frischluftschneisen im verdichteten Stadtraum besitzen Priorität vor Bebauung. Auch die Stadt Bochum hat in Zusammenarbeit mit den Klimaforschern der Universität in diesem Kontext ihre Stadtplanung umgestellt, indem geplante Frischluftschneisen in künftigen Hitzesommer nachts für Abkühlung sorgen.

Durch die Einkesselung des Ferienparks würden im Binnenhof hier die vorgenannten klimatischen Auswirkungen mit entsprechenden Schädigungen verursacht! Bei den künftig vermehrt eintretenden Hitzewellen in Sommermonaten (s. 2018) könnten durch Reflektionen des „neuen Baukörpers“, die in den Hitzeperioden aufgrund dessen Südlage durch den hohen Sonnenstand den Binnenhof, zusätzlich aufheizen. Sämtliche Wohnungen des Ferienparks besitzen keine Querlüftung. Alle Wohnungen sind axial erschlossen und bestehen aus „gefangen Räumen“. Sie werden ausschließlich über die Loggien belüftet. Bezogen auf die Wohnungen zum Binnenhof sind somit sämtliche Wohnungen von dem der Frischluftzufuhr bzw. dem freien Luftaustausch zum Binnensee abhängig, um Gesundheit und Wohlbefinden - Schutzgut Mensch - ihrer Bewohner nicht zu gefährden! Das Vorhaben würde das Mikroklima im Binnenhof, da es die

natürlichen Lebensgrundlagen nicht schützt, bzw. schädigt und den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung negativ verändert. (s. a. § 1 (5) 1 BauGB)



1. Bereits im Sommer 2018 war der gesamte Rasen im Innenhof vertrocknet und die hier vorhandene Vegetation ebenfalls geschädigt. Die Vegetation hat sich in 2019 nur mühsam erholen können. Bei Realisierung wird das Vorhaben sich auf das Schutzgut Flora im Binnenhof des Ferienparks schädlich auswirken. Die Vegetation wird zunehmend verdorren.
2. Starkregen treten zunehmend i. d. R. lokal begrenzt in sintflutartige Wolkenbrüche von ca. 200 l/m² und mehr mit Überschwemmungen auf. Bereits in 2008 ist im östlichen Teil von Heiligenhafen dieses Phänomen aufgetreten. Zeitliche Vorwarnungen, wie z. B. beim Sturmhochwasser sind nicht möglich, da Starkregen im Wetterradar blitzartig auftritt. Für die geplante Tiefgarage besteht dadurch - z. B. bei Ausfall der Elektrizität - eine Überflutungsgefahr, da es kaum hierfür eine sichere technische Schutzmöglichkeit gibt. Hinzu kommt, dass aufgrund der umgebenden versiegelten, zahlreichen Parkplatzflächen, speziell die südlich des Vorhabens vorhandenen Parkplatzflächen (PKW, Busse, Wohnmobile), sich Wassermassen sammeln und zum niedrigsten Geländepunkt (Eingang Tiefgarage) fließen können.
3. Sturmhochwasser wird als Begriff für Sturmfluten (an der Nordsee) mit Überflutungen an der Ostsee verwendet. Die Auswirkungen, Überflutung von Land und damit verbundenen Schäden, sind gleich. Unter Punkt 1. Einleitung und unter 13.2 Hochwasser in Heiligenhafen wird diese Problematik für den Standort „A“ jeweils detailliert beschrieben. Zitat in der Heiligenhafener Post am 02.02.2019: „Der Wind (Sturm) kommt gehässig aus Norden, das ist für uns schon eine Ausnahmesituation. Man habe rund 1,60 Meter Hochwasser. Der Wellenschlag sei für die Stadt an der Nordspitze Ostholsteins aber das größere Problem und „tödlich“. Der Jachthafen und Bereiche der Promenade am Steinwarder wurden völlig überschwemmt.“ Auch in 2006 berichtete die örtliche Presse: Vom 1. auf

den 2. November 2006 stand das Wasser meterhoch und die Bewohner des Steinwarders waren praktisch von der Außenwelt abgeschnitten". Die latente Gefahr „Hochwasser" sah am 02.01.2019 für den Standort des Vorhabens wie folgt aus: Der zum Eichholz errichtete „kleine Damm" als Hochwasserschutz am Parkplatz des Ferienparks hatte von der Deichkrone gemessen noch ca. 80 cm Höhenabstand zum Wasserstand der Überflutungen des Eichholzgebietes (Salzwiesen)! Südwestlich der „Elefantenbrücke", direkt an dem eingeschossigen Gebäude (Fahrradverleih) stand das Hochwasser gerade noch 60 cm vor dem Überflutungsscheitel der Stichstraße zwischen Aktiv-Hus und Ferienpark. Und das bei einer angekündigten, „offiziellen Hochwassermarke von ca. 1,60 m üNN"! Bei Addition der künftigen klimatische Auswirkungen, die eine deutliche Steigerung der Risikofaktoren beinhalten wird, ist die Gefahr, dass sich die Auswirkungen der sogenannten „Jahrtausendflut von 1872" wiederholen könnten, durchaus realistisch, s. a. 13.2 (1)! Der Standort „A" ist hinsichtlich der bestehenden baulichen Schutzmaßnahmen im Rahmen der Auswirkungen des Klimawandels schon jetzt gegen künftige Sturmhochwasser unzureichend geschützt. Hier besteht ein hohes Risiko für Schutzgut Mensch und Umwelt, zumal durch Verunreinigungen (Öl von überfluteten PKW) von Schadstoffen in den Binnensee bei entsprechenden Sturmhochwasser (s. a. anliegende Fotos) zu befürchten ist.

4. Steigender Meeresspiegel und Untergang von Küstenregionen. Unter Punkte 13.1 Vorgaben des Landes, 13.2 Hochwasser in Heiligenhafen und 13.3 Überschwemmungsgebiet sind die Auswirkungen auf den Standort detailliert beschrieben. In dem Artikel Untergang von Küstenregionen wird prognostiziert, dass ohne sofortige Reduktion höchstwahrscheinlich (ohne Maßnahmen?) in ca. 40 Jahren die Nehrung Steinwarder/Graswarder völlig überflutet sein wird!
5. Stärkere Windgeschwindigkeiten (von 150 km/h und mehr, demnächst Orkane?) Parallel zum Temperaturanstieg erhöhen sich die Windgeschwindigkeiten. Dieses Phänomen verstärkt die Höhe der Wellenkämme beim Hochwasser. Damit ergibt sich ein Ansteigen der Überflutungshöhe des Sturmhochwassers (Begriff für Sturmfluten mit Überflutungen an der Ostsee) Sehr problematisch für Heiligenhafen und dem Standort wird es, wenn der Sturm aus Norden kommt.

Fazit zu 13.2

Der Klimaschutz sollte seit geraumer Zeit ein wichtiger Bestandteil kommunaler Politik sein. Er fordert eine daraus folgende städtebauliche Berücksichtigung bzw. Anpassung der städtischen Strukturen an dieses Aufgabenfeld dar. Diesem Anspruch werden im Rahmen der Planungshoheit die Gemeinden leider nicht immer gerecht, wenn die Belange des Klimaschutzes bei ihren Entscheidungen nicht berücksichtigt bzw. verletzt werden. Der Gesetzgeber hat im Jahr 2011 mit der Novellierung des Baugesetzbuches deutlich gemacht, dass vorsorgende und schützende Maßnahmen zur Klimaanpassung im Sinne der Nachhaltigkeit im Rahmen der Stadtplanung umgesetzt werden müssen. Aufgrund des hoch verdichteten Umfeldes der Neuplanung in dem hier vorliegenden Risikobereich (s. FNP, nachrichtlich übernommenes Überschwemmungsgebiet) mit seiner baulichen Dichte und hohem Versiegelungsgrades, s. a. Promenade, Parkplätze, etc. der Böden, ist der Standort von extremen Regenereignissen und sommerlicher Hitze zunehmend betroffen. Diese Entwicklung wird sich verstärkt fortsetzen, da eine erforderliche Reduktion der Treibhausgase z. Z. global nicht erkennbar ist! Bezogen auf den Planungsstandort ist festzustellen, dass in der Begründung zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bisher wesentliche Grundlagen und Erkenntnisse der Stadtklimatologie und Human-Biometeorologie nicht vorliegen. Insofern besteht hier ein eklatanter Mangel der Planung im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung gem. § 1 Abs. 1 BauGB. Bezogen auf den gesamten Planungsraum Ostseeküste Steinwarder im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 12 werden die vorgelegten planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der vorgestellten

Auswirkungen des Klimawandels mittelfristig und langfristig keinen Bestand haben können. Fakt ist: Die Auswirkungen des Klimawandels (Hochwasser, Starkregen, extreme Hitzesommer, Stürme, Orkane) werden existenziell auf die vorhandenen baulichen Anlagen einwirken. Die jetzigen, schützenden Anlagen für Hochwasserschutz werden aufgrund des Klimawandels nach Ergebnissen der aktuellen Klimaforschung nicht ausreichend sein.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.14 Hochwasser- / Küstenschutz

43.14.1 Vorgaben des Landes:

In dem vorgenannten Bericht Küstenschutz in Schleswig-Holstein 2013 ist verdeutlicht worden, dass moderner und nachhaltiger Küstenschutz nicht nur technisch zu betrachten ist. Auch die Flächen- und Bauvorsorge sowie der Katastrophenschutz spielen eine wichtige Rolle angesichts zunehmender Risiken durch Klimawandel und Meeresspiegelanstieg. In den durch Sturmfluten gefährdeten Küstenniederungen und an den sandigen Küsten seien die notwendigen Vorgaben für eine nachhaltige Nutzung festzulegen. Die Vermeidung neuer Risiken stehe an oberster Stelle, Dadurch sei klar; wichtige Partner im Küstenrisikomanagement sind die Betroffenen, die Einwohner der Küstenregion aber ebenso Investoren und politische Entscheidungsträger im Küstenbereich. Allerdings müssen alle Beteiligten die Gefahren ernst nehmen. Die Küsten Schleswig-Holsteins sind aus lockerem Material (Sediment) aufgebaut. Sturmfluten, Tidenströmungen und Seegang bewirken ein ständiges Umlagern dieser Sedimente, des Meeresstrandes. Künstliche Eingriffe in dieses natürliche System können negative Konsequenzen, zum Beispiel Lee-Erosion und unnötige Schäden an der Natur und den natürlichen Abläufen, nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang stellt sich z. B. die Frage, wie ökonomisch und ökologisch sinnvoll ein ständiges Aufschütten von weggespültem Sand an Stränden ist, da absehbar die nächsten Sturmfluten im Winter sich bereits ankündigen? Der Bericht schließt mit dem Hinweis, dass die Folgen des Klimawandels für die schleswig-holsteinischen Küstengebiete ernst sind und nicht unterbewertet werden dürfen. Die Küsten und Küstenschutzanlagen werden künftig erhöhten hydrologischen Belastungen ausgesetzt sein. Neben dem Anstieg des Meeresspiegels ist weiterhin mit einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse (Starkregen) zu rechnen. Aktuelle Projektionen zeigen eine Erhöhung der Niederschläge im Winter und eine Abnahme im Sommer, während die Gefahr des Eintretens von Starkniederschlagsereignissen zunehmen wird! Zusammen mit dem Meeresspiegelanstieg kann dies zu zusätzlichen Belastungen der Entwässerungsanlagen an den Küstenniederungen führen. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (LEP) werden „Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich“ im Landesentwicklungsplan ausgewiesen. In den sogenannte Vorranggebiete besitzen die Belange des Küstenschutzes gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang“. Das ist deswegen von Belang, da bezogen auf den Küstenbereich „Graswarder und Steinwarder“ diese künftig unter dem Meeresspiegel liegen würden, da der vorhandene Hochwasserschutz i. d. R. hier bei 2,45 üNN endet.

Hierzu gibt die Landesplanung vor „dass sich die Gemeinden endlich auf den Klimawandel einstellen müssen! Zudem kritisiert sie, dass touristische Infrastruktur errichtet wird, sich aber vor Ort niemand die Frage stellt, ob das langfristig nachhaltig ist.“

Fazit zu 14.1.

Die Errichtung des geplanten Vorhabens im Überschwemmungsgebiet widerspricht den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP)!

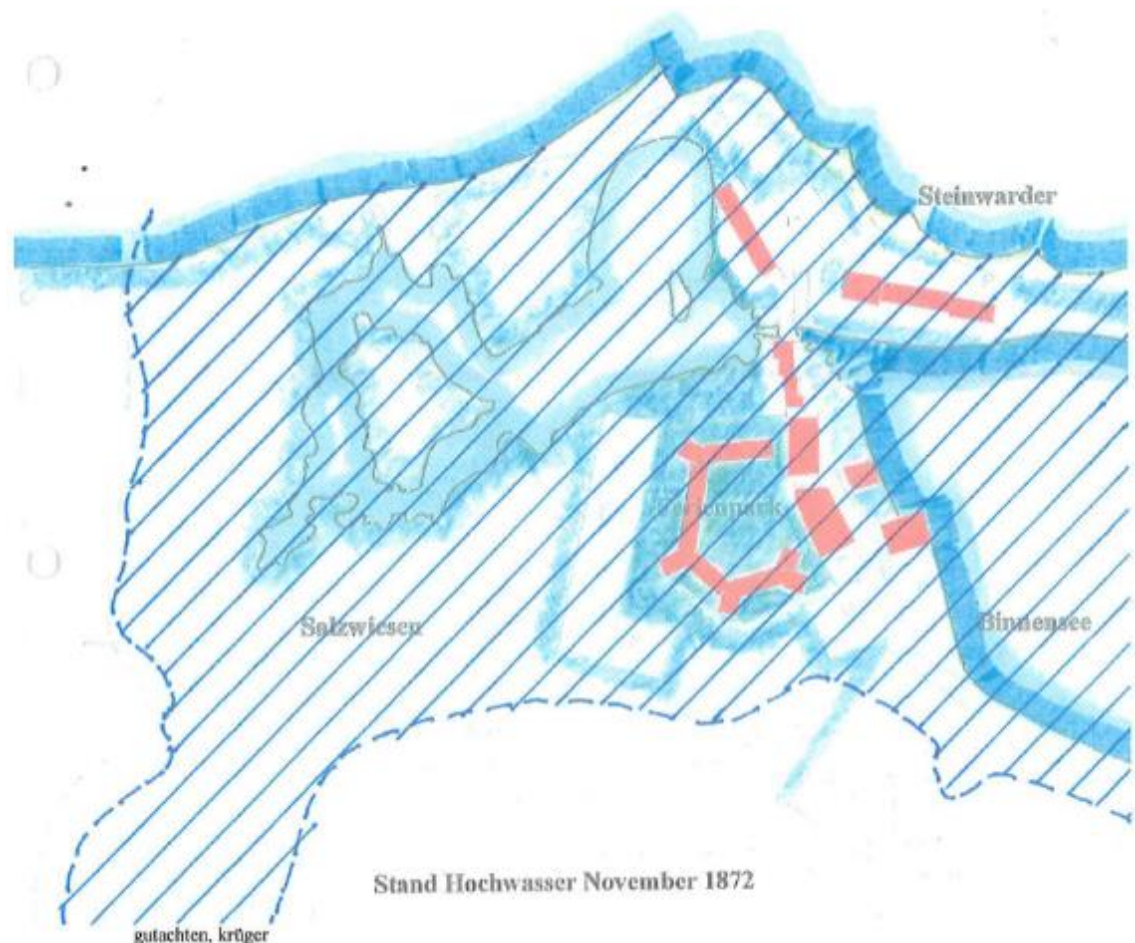
Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

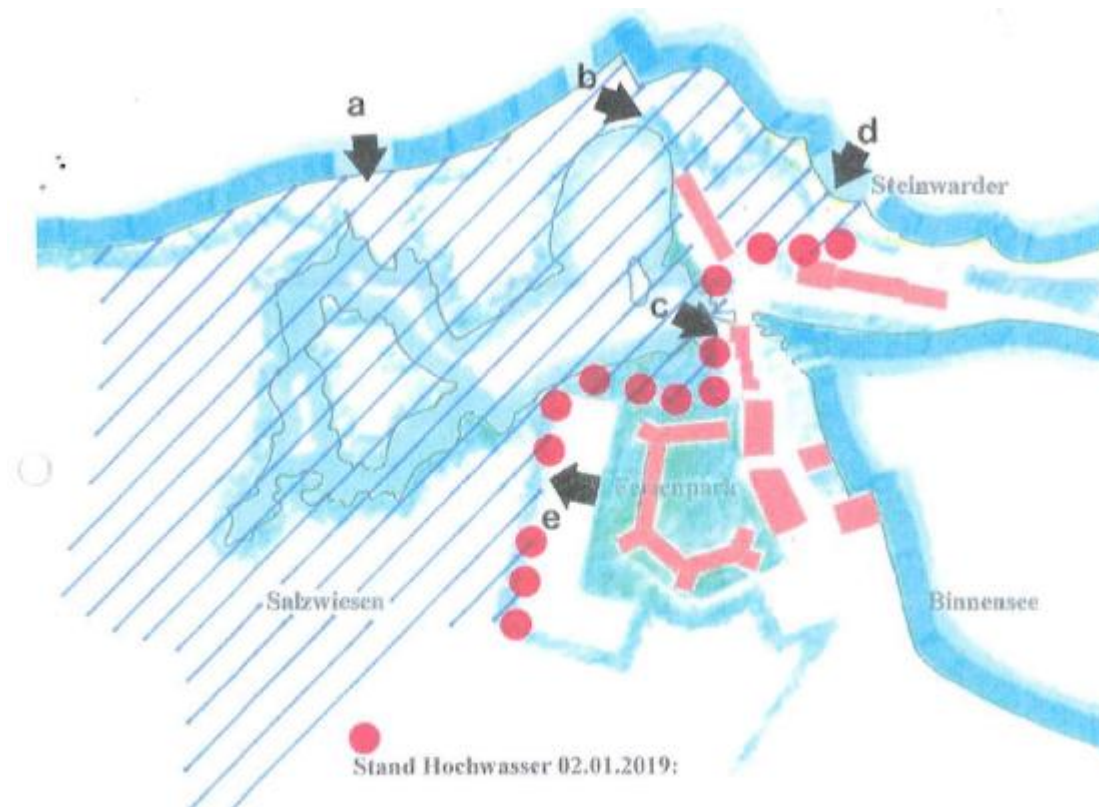
43.14.2 Hochwasser in Heiligenhafen

In den Chroniken der Stadt Heiligenhafen ist seit Jahrhunderten der ständige „Kampf gegen Sturmfluten durch die Ostsee“ und ihre dramatischen Auswirkungen vermerkt. In Schleswig-Holstein finden sich heute noch zahlreiche Flutmarken, die an die große Sturmflut im November 1872 erinnern. Damals wurden verbreitet Höchststände von mehr als 3,20-3,50 m über Normal registriert. Viele Menschen kamen ums Leben und es gab erhebliche Schäden.



1. Hinweis: 1872 gab es noch keinen Klimawandel, die Intensität und das Ausmaß der anstehenden, nächsten Jahrhundert Orkansturmflut an der Ostseeküste wird die Flut von 1872 nach wissenschaftlichen Erkenntnissen übertreffen! Besonders gravierend in der „Neuzeit“ die Sturmflut von 2006, als das Hochwasser meterhoch stand und die Bewohner des Steinwarders von der Außenwelt abgeschnitten waren und die Sturmflut erhebliche Sachschäden verursachte. Es wurde berichtet, dass am 1. und 2. November 2006 Windstärken um 10 bis 11 und Orkanböen bis zu 12 tobten. Das Hochwasser erreichte einen Pegelstand von 1,86 Meter üNN. Hinzu kam eine Wellenhöhe von 2-3 m. Als erste Konsequenz wurden bauliche Maßnahmen für den Küstenschutz errichtet. Die Anlagen sollen einen Schutz vor Wasserständen bis zu 2,50 m (2,65) bieten.
2. Hinweis: Der vorhandene Schutz reicht nicht, um den im Rahmen des Klimawandels zu erwartenden Meeresanstieg zu sichern, selbst der vom Land Schleswig Holstein festgelegte Hochwasserschutz beträgt 3,50 m üNN. Bedenkt man eine zusätzliche Wellenkammhöhe von 2-3 m, so können sich zu befürchtende Schäden an Mensch und Häusern katastrophal auswirken. 2017 und 2018 wiederholten sich ständig zum Jahreswechsel ebenfalls die Hochwasserflutungen in Heiligenhafen.

Am 02.02.2019 bestanden die Auswirkungen des Hochwassers mit Überflutung der gesamten Eichholzniederung und des nördlichen, ungeschützten Raum (Wiesen, Parkplätze) hinter den Dünen, bis zur Bebauung Steinwarder.



Die Hochwasserlage am Standort „A“ 02.01.20

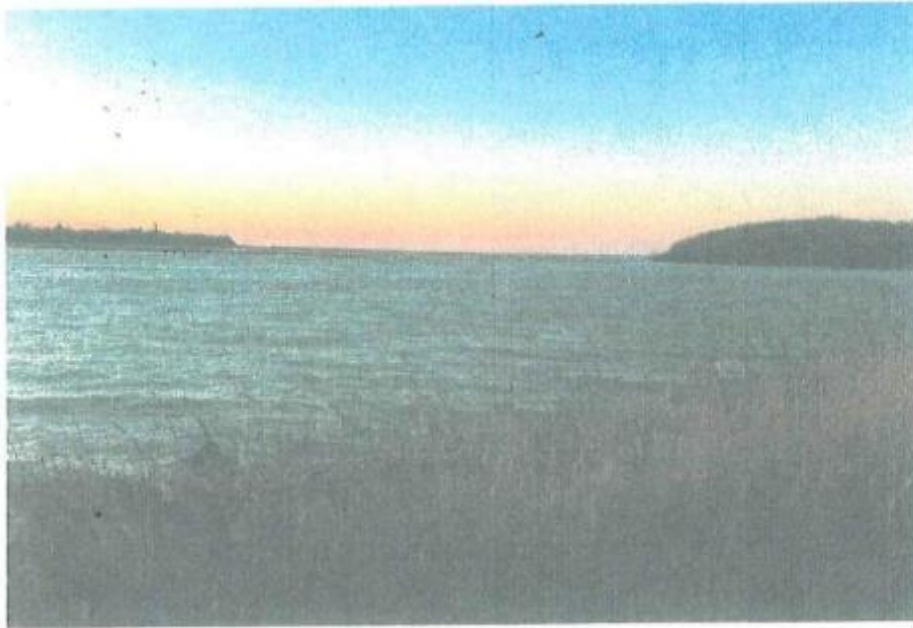
Die Hochwasserlage am Standort „A“ 02.01.20 Fotodokumentation a) – d)



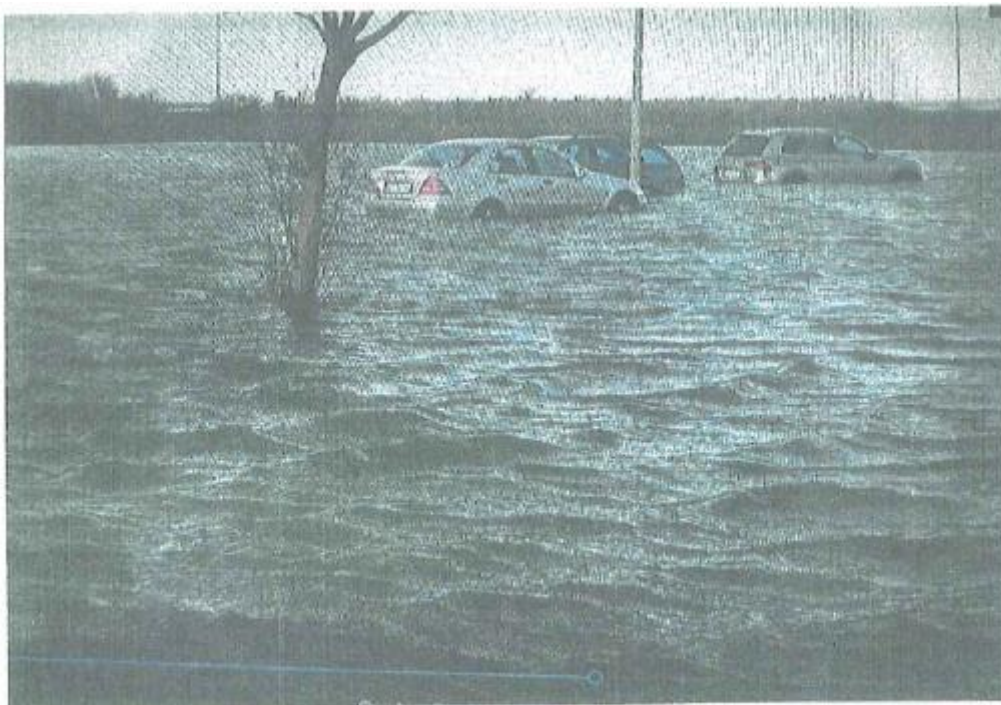
a) Der zum Eichholz errichtete „kleine Damm“ als Hochwasserschutz am Parkplatz des Ferienparks hatte von der Deichkrone gemessen noch ca. 80 cm Höhenabstand



b) Das DLRG – Gebäude (links vom Leuchtmast) stand **völlig unter Wasser**, auf den Wiesen und Parkplätzen – hier hat das Salzwasser der Ostsee an PKW entsprechende Schäden verursacht. Rechts, über den PKW, auf dem Hochwasser ein Kyter!



c) Südwestlich der „Elefantenbrücke“, direkt an dem eingeschossigen Gebäude (Fahrradverleih) stand das Hochwasser gerade noch 60 cm vor dem Überflutungsscheitel.



d) ca. ein dutzend Pkw mussten durch den ADAC abgeschleppt werden



e) Wie zu erkennen funktionierten die baulichen Schutzmaßnahmen gegen das Sturmhochwasser nicht, sie **wurden unterspült**. Somit wurde das Hinterland unzureichend geschützt.

Auswirkungen Hochwasserlage am Standort „A“ am 02.01.20 aus Heiligenhafener Post:

Der Jachthafen und Bereiche der Promenade am Steinwarder wurden völlig überschwemmt. Zwar wurde berichtet, dass, die Dammbalken am Strand eingebracht wurden und auch die Fluttore des Binnensees die Wassermassen abhielten, was im Falle des westlichen Punktes Steinwarders nicht funktionierte. Die Werften im Ortsteil Ort-mühle standen unter Wasser und auch der westlichen Seite der Stadt. Strand, aber auch vom Grünland auf dem Graswarder waren nicht zu erkennen, den Eigentümern der Weg zu ihren dortigen Häusern teilweise versperrt. Der Sand vom Strand war weggespült. Am Ferienpark liefen nach einem Deichbruch die Wiesen im Eichholz voll und bedrohten diese Bebauung.

43.14.3 Überschwemmungsgebiete

Für überschwemmungsgefährdetes Gebiete, Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasser - Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser besteht eine Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste! Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Das Vorhaben befindet sich in einem überschwemmungsgefährdetem Gebiete sowie einem Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko! Das Plangebiet „A“ liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung (s. Hochwasser 2019) in Folge von Ostsee-Hochwasser. Die von dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) benannten Hochwasserrisikogrenze von +3 m NN wird unterschritten!

Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind gemäß in der Vergangenheit eingebrachter Stellungnahmen des LKN für die Ausweisung als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Grundsätzlich bestehen hohe Hochwassergefahren für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee!

gutachten, krüger (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee), die im Einflussbereich der Ostsee liegen und hochwassergefährdet sind als potenzielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen, zumal der Wasserstand der Ostsee unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten kann!

Zum Hochwasserschutz nennt §31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Sofern die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit Bebauungsplanänderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Fazit zu 14.3

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Überschwemmungsgebiete als Risikogebiete nach den gesetzlichen Vorgaben nachrichtlich übernommen und somit planungsrechtlich zur Beachtung festgelegt worden. Das Vorhaben befindet sich in diesem Gebiet. Aus den zu erwartenden bzw. zu befürchtenden Auswirkungen des Klimawandels reichen die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen - siehe Hinweise - nicht mehr aus! Jegliche Baumaßnahmen in diesem Überschwemmungsgebiet bergen ein hohes Risiko für Sachgüter und vor allem für das Leben ihrer Bewohner. Eine Tiefgarage, die in der Basis den tiefsten Punkt des Stadtgebiets und unter dem Meeresspiegel liegen würde, würde trotz baulicher Maßnahmen ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) § 78 „Bauliche Schutzvorschriften“ für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn bauliche Schäden nicht zu erwarten sind. Bezogen auf das Vorhaben, ist das aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich! Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass der Abschluss einer Objektversicherung gegen hochwasserverursachte Schäden in diesem Gebiet problematisch ist. Siehe vorstehenden Hinweis Nr. 4! Küstenschutz wird den Küstenbereich von Heiligenhafen in den nächsten Jahrzehnten extrem verändern. Aufgrund der vorhandenen Restriktionen ist überhaupt nicht abzusehen, wie dieser Küstenschutz örtlich künftig aussehen wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.15 Verkehr**43.15.1 PKW-Verkehr**

Beispiel Verkehrsbelastung durch Tourismus „Übernachtungen / Besucher nur im Juli 2018“ (Quelle, Beherbergungen im Reiseverkehr Statistikamt Nord/SH :

Übernachtungen — 122.924 an 5,7 Tagen pro Tag entspricht = 21.516 !

Einwohner (EW) Hlghf. = 9.162,

Übernachtungen/Touristen. 21.516(Tour)+ 9.162(EW) = 30.678 Menschen.
Hinzu kommt der Besucher-Strom mit 360.582 Besuchern

Tägliches PKW — Aufkommen:

21.516 : 3 (Kennziffer 3, Familie, Paare, Single) = 7.172 PKW

+ 9.162 (EW) : 3 (Einkäufe, 2. Wagen) = 3.054 PKW

360.582 Besucher:Monat:3 = 3.877 PKW je Tag im Juli

PKW insgesamt = 14.103 PKW

+ Wohnmobile = Wohnmobile

+Schwerlastverkehr (Hochsaison) = xxx LKW (Daten liegen nicht vor)

Die verkehrliche Belastung des Durchgangsverkehrs verläuft ohne Ziel- und Quellverkehr ab dem Anschluss and die A1 größtenteils über die Straßen: Bergstraße / Lauritz-Maßmann-Straße / Kielküt / Hafenstraße — Sundweg. Hier sind vermutlich die größten Belastungen zu finden, da an jeden Endpunkten Discounter, vorwiegend für den täglichen Bedarf, sich befinden. In integrierter Lage, im Altstadtbereich, gibt es nur 1 Discounter. Im Rahmen der Akzeptanzbefragung zum Tourismus äußern sich auf Seite 22 = 96 % der Befragten, dass der Tourismus die Verkehrsprobleme im Ort (Staus, Parkplatzsuche) vergrößert!

43.15.2 Verkehrsbelastung im Planbereich „A“

Die Belastung der Einwohner und Touristen durch den PKW-Verkehr mittels "CO₂/Stickoxid" hat aus Sicht der Umwelt und dem Erhalt der Gesundheit das Maß der Verträglichkeit überschritten. Leidtragende sind B. innerstädtisch die Gäste des Restaurants „historischen Salzspeichers die an ihren „open air- Tischen extremen Umweltbelastungen durch den Durchgangsverkehr ausgesetzt sind. Nach den hier vorliegenden Informationen sind entsprechende Untersuchungen von gesundheitlichen Auswirkungen inklusive Lärmbelastungen bisher nicht veranlasst worden! 96 % der aktuellen Befragung über Tourismus Akzeptanz beklagen die extreme, verkehrliche Belastung durch PKW insbesondere in den Ferienzeiten! Zudem werde durch entsprechend benötigt Parkplätze die Aussicht auf Ostsee + Binnensee durch Blechlawinen sowie das gesamte Landschaftsbild verstellt und der Landschaftsraum teilweise versiegelt !

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.16 Verschattung

Durch die Verschattung des 10-geschossig (tatsächlich 14,5 Normalgeschosse) geplanten Hochhauses auf die Gebäudeanlage des Ostsee - Ferienparks bestehen für die Wohnungen im Innenhof erhebliche negative Auswirkungen: An jede Wohnung vorgelagert befindet sich eine Loggia. Diese Einrichtung besitzt ein besonderes Qualitätsmerkmal. Der Aufenthalt hier an frischer Luft mit freier Besonnung dient dem Wohlbefinden, stärkt das Immunsystem und Atemwege. Für Gehbehinderte und ältere Menschen ein unverzichtbarer Anspruch auf Erholung und Förderung des Bio-Rhythmus! Je nach Jahreszeit ergeben sich unterschiedliche Beschattungswinkel der Sonne auf die Gebäudeanlage und damit auf die Loggien des Ferienparks. Durch diese Verschattungen bestehen unbestritten negative gesundheitliche Einwirkungen auf die Bewohner und auch materielle Verluste (Wertminderung) für die Besitzer der jeweiligen Wohnung. Starke Verschattungsauswirkungen bestehen aufgrund der südwestlichen Sonnenlage auf die erholungssuchende Gäste an der nord-südlich verlaufende Promenade am Westrand des Binnensees. Diese Touristen sitzen in der schönsten Tageszeit auf den Bänken der Promenade im Schatten.

Hinweis: Klagen wg. Verschattung geschädigte Nachbar vor Gericht waren bereits erfolgreich. Insbesondere der Fall des Hochhausneubaus am Bahnhof Friedrichstraße in Berlin-Mitte im Jahr 2008 hin. Siehe ausführlichen Artikel im Internet (welt.de/regionales/berlin/article1712724/planungsspanne-kostet-berlin-vier-millionen-euro.html).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.17 Verfahren

Im Verfahrensablauf hat die Stadtverordnung chronologisch über den Antrag des Investor, hier die Dünenlandgesellschaft mbH am den Bebauungsplan Nr. 12 beraten und gem. der Vorlage

- a) 27.09.2018 sowie
- b) 13.12.2018 (Punkt3) sowie eine
- c) 14-tägige Auslegung beschlossen

zu a) In der Sitzung am 27.09.2018 hat die Stadtverwaltung als Vorlage einen Antrag vom 02.08.2018 (der Antrag war als Anlage nicht beigelegt) der Dünenlandgesellschaft mbH, Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen vorgelegt, um einen „grundsätzlichen Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für die Grundstücke zwischen Kursaal und Aktiv-Hus“ herbeizuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mehrheitlich zugestimmt bzw. beschlossen, Obwohl ein Änderungsverfahren im Vorfeld nicht durchgeführt wurde. Der Beschlussvorlage wurde lediglich grafische Architektenzeichnungen und Fotos in einer Art „Vorentwurfsplanung“ beigelegt, eine städtebauliche Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

nach § 3,1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde nicht vorgelegt. Der Beschluss präjudiziert ausschließlich das vorhabenbezogene Projekt. Der Beschlussentwurf, "der Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich zugestimmt" ist so formuliert, als sei das Verfahren bereits abgeschlossen. Wie unter Vorbemerkung beschrieben wurden Alternative Planungsüberlegungen wie Ideenwettbewerbe und transparente Einbeziehung bzw. Beteiligung der Be- und Anwohner zur Standortplanung seitens der örtlichen Politik mehrheitlich nicht verfolgt, ein Dialog mit den Anwohnern nicht geführt. Die sogenannte 0 — Variante stand zu keinem Zeitpunkt in öffentlicher Diskussion.

zu b) In Sitzung am 13.12.2018 hat die Stadtverordnung unter TOP 17, 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Ferienzentrum / Steinwarder) für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden" folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

1. Für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden wird eine 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Ferienzentrum / Steinwarder) aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14-tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, sind gem. Abs. I BauGB zu beteiligen.
5. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

In der Vorlage zur Stadtvertreterversammlung für den 13.12.2018 heißt es u. a.: "Weiterhin ist eine Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen geplant. Für den Bereich des Parkplatzes südlich des Kursaals soll planungsrechtlich die Schaffung einer Tiefgarage vorgesehen werden. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt." Die anhängende Planzeichnung enthält auf dem Gebiet des heutigen Parkplatzes südlich des Kursaals die Eintragungen Parkdeck/Tiefgarage/ 2 Ebenen". Sie unterscheidet sich zu den Informationen aus den beigelegten Architektenzeichnungen „Vorentwurfsplanung“, da zu diesem Zeitpunkt Einstellplätzen nur unter dem Gesamtprojekt sich befanden. In der Anlage (Abgrenzung der baulichen Ausnutzung) sind GRZ und GFZ fehlerhaft eingetragen und nicht verifizierbar. Diese Vorlage enthält somit widersprechende Planungsabsichten.

zu c) In Sitzung am 13.12.2018 hat die Stadtverordnung unter TOP 17, Punkt 3 die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Diese Unterrichtung und Erörterung hat in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.10.2019 mittels Vorentwurf Kurzbegründung vom 07.08.2019 und Planzeichnung „A“ im M = 1 : 1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum) stattgefunden.

Die vom Planungsbüro Ostholstein - PLOH - im Vorentwurf vorgelegte „Kurzbegründung“ vom 07.08.2019 und die „im Auftrag der Stadt Heiligenhafen“ erstellte Planzeichnung „A“ im M = 1: 1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum)“ sollten die Grundlage der nach § 3,1 BauGB für „Äußerungen“ bzw. Bewertungen der Öffentlichkeit bieten. Die vorgelegten Unterlagen der „Kurzbegründung“ sind, wie ihre Verfasser im o. g. Text darlegen, nicht vollständig. Es fehlen wichtige planungsrechtliche Aussagen wie z.B. u. a ein integriertes Verkehrsgutachten, die erst eine vollständige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend diesen gesetzlichen Vorschriften ermöglichen. Die im

Gesetzestext enthaltene Forderungen, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sind, werden wegen fehlender Informationen nicht eingehalten. Durch diese, in der Kurzbegründung fehlenden, relevanten Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, konnte daher hier nur eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden.

Aufgrund der vorgelegten, o. g., „vorläufigen Unterlagen“ wurde seitens der Eigentümer des Ferienparks im Rahmen der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB zwecks Verifizierung der gravierenden Auswirkungen insbesondere auf ihre bestehende Nachbarbebauung Ostsee Ferienpark — Heiligenhafen die im weiteren Verfahren spätestens zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Gutachten gefordert, die vorzulegen seien:

1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit)
2. Nachweis der Erforderlichkeit gem. §1 Abs. 5 BauGB des Vorhabens
3. Darlegung der Auswirkungen der Planung „Verschattung auf die Gebäudeanlage“
4. a) insgesamt und b) besonders gravierend auf die Gebäudeteile O, P,Q
5. Nachweis der FF — Habitat
6. Nachweis der Auswirkungen einer „städtebaulichen Segregation“ auf den Ferienpark sowie Auswirkungen gem. § 9, 2b BauGB
7. Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens gem. LWG bzw. WHG
8. Hydrologisches und hydrogeologische Gutachten
9. Statisches Gutachten wg. baulicher Gefährdung des Gebäudes Ostsee - Ferienpark im Rahmen der Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)
10. Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort
11. Nachweis der Verwirbelung sowie über die „Zuluft [Durchlüftung]“ des Binnenhofes durch Hinterhofsituation auf das Gebäudes Ostsee — Ferienpark

43.18 Planungsrecht

zu a) Stellungnahme zur Vorlage der Sitzung am 13.09.2018 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen:

Grundsätzliches:

Die Vorlage, weist vom Informationsgehalt an die Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 27.09.2018 im Stadtentwicklungsausschuss Informationslücken auf! So fehlt in der Vorlage der Antrag vom 02.08.2018 an die Stadt Heiligenhafen der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH. Da dieser Antrag des Investors nicht in der Vorlage vorgelegt wurde, ist zu vermuten, dass in „nicht öffentlichen Beratungen“ zwischen Investor und Verwaltung die politischen Gremien über den Antrag informiert wurden. Nach Hinweis auf die Antragsstellung des Investors ist zu interpretieren, dass zu diesem Zeitpunkt vermutlich beabsichtigt war, ein Verfahren nach § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Investor einzuleiten, obwohl in der Ausschusssitzung am 13.09.2019 den anwesenden Bürgern öffentlich mitgeteilt wurde, dass die Art des Verfahrens angeblich nicht feststehen würde!

Hinweis: Die Gesetzestexte sind kursiv dargestellt:

Nach § 12 BauGB hat

- die Gemeinde gem. diesen Bestimmungen auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (hier Änderung) nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und

- auf Antrag des Vorhabenträgers, die Gemeinde nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (hier Änderung) diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen, z. B. der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 zu informieren und in diesem Zusammenhang einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen –

43.18.1 Gesetzlicher Auftrag nach § 1 BauGB

(3) 1 BauGB. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Hierzu ist anzumerken:

Ein Planungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 BauGB bestehen nicht. Das vorhandene Gebäude kann nach entsprechender, innerer Modernisierung und Renovierung aufgrund der baulichen Substanz optimiert werden. Vielmehr würden durch den geplanten Bau des Hochhauses gemäß §136 BauGB für die Anlage Ostsee — Ferienpark gravierende Schädigungen und Störungen, (s.a. die Kriterien nach § 136) wie:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen,
- Nutzung von bebauten nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, an dem Klimaschutz und an der Klimaanpassung erst entstehen!

Planverfahren in der Bauleitplanung — hier Änderung eines rechtskräftigen B-Planes Nr. 12 sind auf Grundlage des BauGB, insbesondere nach den Grundsätzen für eine städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde durchzuführen. Siehe §1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze:

§(5) 1 BauGB, Satz:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten,

Beurteilung:

Das Vorhaben steht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegen. Es berücksichtigt nicht die gesetzlichen Anforderungen, Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Planung, siehe auch „Auswirkungen des Tourismus auf die deutschen Küsten“, nicht eingehalten, bzw. insbesondere der anschließende Naturraum Ostseeküste wird zusätzlich belastet. Insofern wird die Planung dem Anspruch einer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen durch eine weitere Ergänzung der Hochhaussiedlung nicht gerecht, da es nicht auszuschließen ist, dass das hier beabsichtigte Planungsprinzip „Städtebauliche Dominanten mit zusätzlichen Ferienwohnungen“ in der Folge zu negativen Nebenwirkungen bzw. Hinterlassenschaften über mehrere Generationen führen wird. Das Vorhaben dient daher nicht dem Wohl der Allgemeinheit im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung, da es ausschließlich aus Renditeabsichten des Investors für eine vermögende Klientel konzipiert ist. Auch den Wohnbedürfnissen der immer älter werdende Bewohner der Stadt Heiligenhafen wird hier nicht Rechnung getragen.

§(5) 1 BauGB,2. Satz:

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Beurteilung:

Die gesamte Planung ist den hochsensiblen Landschaftsraum Ostseeküste nicht angemessen, aus ökologischer und umweltschützender Sicht letztlich nicht akzeptabel, da Fauna und Flora an der Küste schon jetzt durch Tourismus extrem belastet sind. Siehe auch Ziele im Regionalplan. Die vorhandenen ökologischen Potenziale an der Ostsee sind zu sichern und der Landschaftsraum im Sinne der Nachhaltigkeit zu pflegen. So weist z. B. der Regionalplan II für Heiligenhafen zwischen Binnensee und Ostsee planerisch „Vorranggebiete für Naturschutz aus“; quasi ein Bauverbot aus. Der Klimaschutz, siehe Punkt 13. Auswirkungen des Tourismus auf die deutschen Küsten, wird durch die Immissionen (CO₂ und Stickoxide) von PKW-Aufkommen gestört und der Raum zusätzlich belastet. Erhalt und städtebauliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds werden baukulturell im Kontext zu der historischen „Hafenstadt“ durch die Planung eines 10-geschossigen Hochhauses konterkariert!

Fazit zu 18.1

Mit dem Vorhaben würden auf den Ostsee — Ferienparks gravierende Auswirkungen gemäß § 136 BauGB verursacht. Damit werden negative Auswirkungen durch wirtschaftliche Verluste für die Eigentümer nicht aufzuhalten sein, so dass ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB eintreten wird. Wie bereits auf Ziffer „B-Plan Nr. 12“ hingewiesen, ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 die Errichtung einer „Infrastrukturmeile“ mit Läden, Sport, Gaststätten usw. in eingeschossiger Bauweise festgesetzt worden. Damit wurden die städtebaulichen Sichtachsen und die notwendige Frischluftzufuhr von den jeweiligen Etagen des Ostsee-Ferienparks hin zur Ostsee und zum Binnensee planungsrechtlich festgeschrieben. Diese rechtlichen Bindungen (s. a. Anlage Gründungsurkunde) ist auch in der Baugenehmigung vom 09.02.1967 für die Errichtung des Ostsee-Ferienparks Heiligenhafen erteilt worden mit der Auflage, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 des B-Plans Nr. 12 einzuhalten! Hier gibt es einen eindeutigen planungsrechtlichen Zusammenhang, ein städtebauliches Junktim im Sinne von Art 14, Abs 3 GG und einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.19 Vertrauensschaden nach § 39 (1) BauGB

Nach 39 (1) BauGB haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Die Eigentümer haben in Ausübung ihrer Nutzungsrechte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 intensive Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im

Ostsee Ferienpark in den letzten 3 Jahren durchgeführt. Allein für die Sanierungen im Inneren und der Fassaden sowie Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzüge etc.) wurden 35 Mio. € verausgabt. Die aktuellen Modernisierungskosten in den einzelnen Wohnungen (neue Fensteranlagen ca. 3000,- € + Bad/WC + Einbauküchen + Böden etc.) ergeben je nach Standard niedrig angesetzt ca. 7000,- € pro Wohnung x 1694 eine zusätzliche Investition von ca. 11,9 €. Hierbei wurden vorrangig die örtlichen Handwerksbetriebe durch entsprechende Aufträge berücksichtigt. Die z. Z. noch laufende Gesamtinvestition für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann nach Abschluss insgesamt mit ca. 50 Mio. € beziffert werden. Die beabsichtigte 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 verursacht eine eindeutige Wertminderung der Wohnungen im Ferienpark! Somit besteht hier für die Eigentümer ein Vertrauensschaden nach § 39 (1) BauGB, da ihre aktuell vorgenannten Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Ein Vertrauensschaden nach den Regelungen der §§ 39 ff BauGB für die Eigentümer des – benachbarten – Bebauungsplans kommt nicht in Betracht. Die vorgenannten Bestimmungen des Planungsschadensrecht, beziehen sich nur auf solche Änderungen desjenigen Bebauungsplans, der Festsetzungen hinsichtlich ihres eigenen Grundstückes trifft (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Feb. 2021, § 39 Rdnr. 12). Die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 18. Änd. trifft ausweislich des Geltungsbereiches nur Festsetzungen, die die Flurstücke 5/12, 5/15, 5/18, 5/17, 5/16, 5/19, 5/13 der Flur 2, Gemarkung Heiligenhafen betreffen. Die benachbarten Grundstücke – und damit auch das Grundstück des Einwenders - werden somit von der Änderung nicht erfasst.

43.20 Planungserfordernis

Eindeutig ist die Beantwortung der Frage eines Planungserfordernis gem. § 1 BauGB nicht belegt. Z.Z. ist ein städtebaulicher Missstand nicht erkennbar. Eine Untervermietung des Kursaals kann in der heutigen Zeit nicht als Argument für die Errichtung eines Objektes dienen, das hinsichtlich seiner Dimension auf engstem Raum alle städtebaulichen Maßstäbe sprengt! Nach § 136 (2) BauGB liegen „Städtebauliche Missstände“ vor, wenn

1. die Bebauung unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
3. Nach § 136 BauGB (3,1.) sind bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
 - e) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - f) die vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen

des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Nach § 136 BauGB (3,2.) besteht eine Einschränkung die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation (Verlust bei Vermietung der Ferienwohnungen) und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs (Die Funktion der öffentlichen Nutzung Kursaal wird ersatzlos in einem „Kurgebiet“ (s. FNP) gestrichen), insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Fazit zu 20

Insgesamt wird durch die vorstehenden Kriterien deutlich, dass ein städtebaulicher Missstand z. Z. nicht besteht. Vielmehr treffen diese Kriterien im Umkehrschluss bei Umsetzung dieser beabsichtigten Planung bzw. 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 in fast allen Auswirkungen der aufgeführten Kriterien auf den Ostsee Ferienpark zu! Der Ostsee Ferienpark würde danach zu einem städtebaulichen Missstand mittels Leerstände und nachfolgender städtebaulicher Segregation!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Zusammenstellung aller in dieser privaten Anregung angesprochenen Themenbereiche und die jeweils dazu gehörende Beschlussempfehlung am Ende dieser privaten Anregung (Anregung Bürgerschaft 32, Ziffer 43) verwiesen.

43.21 Zusammenfassung

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung basiert ausschließlich auf eine renditebezogene, maximale bauliche Ausnutzung des vom Investor erworbenen Grundstücks durch ein „vorhabenbezogenes Projekt“ ohne Rücksichtsnahmen bzw. Auswirkungen auf

- den benachbarten Ostsee - Ferienpark — Heiligenhafen
- die bereits vorhandene hohe Belastung des umgebenden Naturraum
- des Klimawandels und dessen Folgen für den Standort „A“

Das Vorhaben ist konzeptionell rein bauordnungsrechtlich ausgerichtet. Städtebauliche Ziele und Grundsätze wie sie das BauGB anfordert, fehlen. Nach § (3) 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, allerdings sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis liegt nicht vor, zumal ein städtebaulicher Missstand nicht erkennbar und die bestehende Bausubstanz keine Mängel aufweist (s. a. Punkt Erfordernis). Das Vorhaben widerspricht in seinen Inhalten bzw. in seiner Begründung in allen Punkten den Grundsätzen nach § (5) 1 BauGB, besonders einer nachhaltigen (s, Fazit 2) städtebaulichen Entwicklung. Durch die beabsichtigte 18. Änderung soll lediglich das vorhandene Planungsrecht im rechtskräftigen des B-Planes Nr. 12 „passend“ gemacht werden, da das Vorhaben nach 30 BauGB nicht zulässig ist. Zudem verursacht es gravierenden negativen Folgen auf sein bauliches (Ferienpark) und ökologisches (Ostsee/ Strand) Umfeld. Die Änderung geht

auf erforderliche, nachbarschützende Belange nicht ein, da sie konzeptionell eine induktive, isolierte Betrachtung verfolgt.

Auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 (5) Abs. 1 BauGB werden durch das Vorhaben nicht beachtet. In diesem Kontext steht auch § 1 (3) Abs. 2 BauGB. Es ist zu befürchten, dass durch das Vorhaben erhebliche klimatische Beeinträchtigungen und Schädigungen des Schutzgutes Mensch durch Verhinderung der Frischluftzufuhr und der Außenanlage Schutzgut Flora / teilweise Fauna (so war bereits im Juli/August 2018 der gesamte Rasen im Binnenhof verbrannt) für den Ferienpark und damit auf seine Bewohner/innen verursachen würden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass vorsorgende und schützende Maßnahmen zur Klimaanpassung im Sinne der Nachhaltigkeit im Rahmen der Stadtplanung umgesetzt werden müssen.

Bei Realisierung des Projektes besteht die hohe Gefahr eines sozialen und baulichen Niedergangs für den Ferienpark, z. B. durch Leerstände. Damit würde eine städtebauliche Segregation durch die „verstellenden“ (s. Verschattung) und „einkesselnde“ (s. Hitzekessel/ s. Klima) Auswirkungen der Hochhausplanung insgesamt und gravierend auf die unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile O, P, Q des Ferienparks durch Mietausfälle und Wertminderung entstehen. Ein städtebaulicher Missstand nach § 136 BauGB wäre für den Ferienpark nicht zu verhindern.

A) Folgende rechtlichen Bestimmungen und Belange stehen der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 entgegen:

I) Nicht Berücksichtigung des Entwicklungsgebot aus dem FNP

Gem. § 8 BauGB (2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

In dem Erläuterungsbericht FNP vom 12.12.1994 sind die Ziele zum „Fremdenverkehr“ (Tourismus) auf der Seite 13 nachstehend beschrieben worden:

1. Das Angebot für den Fremdenverkehr ist im Wesentlichen ausreichend und soll langfristig nur einen geringen Zuwachs erhalten! Diese Begründung im wirksamen FNP wurde/wird nicht beachtet.
2. Im FNP ist im räumlichen Geltungsbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dargestellt. Auf dieser Grundlage ist der Kursaal in seiner Funktion als Gemeinbedarfseinrichtung im Ostseeheilbad Heiligenhafen errichtet worden.
3. Der ersatzlose Abriss des Kursaals steht im direkten Widerspruch zu der Darstellung im FNP. Der NP stellt Sondergebiet -Kur- dar, Die 18. Änderung des B-Plan Nr. 12 setzt aber hier Sondergebiet -Freizeitnutzung- fest.
4. Eine entsprechende Änderung der Zweckbestimmung im wirksamen Flächennutzungsplan wurde nicht eingeleitet.
5. Im FNP befindet sich der Standort in einem nachrichtlich übernommen Überschwemmungsgebiet (hochwassergefährdeter Bereich) mit entsprechender rechtlich eingeschränkter Nutzung. Eine komplette Übernahme „Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeter Bereich“ in der Festsetzung der B-Planänderung fehlt.

II) Bestehendes Planungsrecht

Die Begründung vom 15.07.1971 für den B-Plan Nr. 12 enthält folgende nachbarschützende Festsetzungen:

a) Im südwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes sollen mehrgeschossige Appartementhäuser mit vorgelagerten, eingeschossigen Ladenzeilen, ein Kursaal und ein Haus des Kurgastes errichtet werden,

b) im nordöstlichen Teil auf dem Steinwarder mehrgeschossige Appartementhäuser, Hotels, Motels und Pensionsbetriebe,

c) außerdem ist die Errichtung einer eingeschossigen Ladenzeile für die Versorgung dieses Strandgebietes auf den nordöstlichen Teil des Steinwarders durch einzelne, kleine Schnellrestaurants, Läden, Rettungswachen und Toiletten, bedürfnisgerecht vorgesehen.

Somit wurde nachbarschützend ein rechtliches Junktim zwischen dem Ferienpark und der vorgelagerten eingeschossigen Bebauung im B-Plan Nr. 12 vom 02.09.1977 planungsrechtlich festgesetzt. Dies wird auch durch die erteilte Baugenehmigung für den Ferienpark dokumentiert: Mit Datum vom 09.02.1967 wurde eine Baugenehmigung für den Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen im „Vorgriff“ (§ 30-iger BauGB Stand) mit der Auflage erteilt, die Festsetzungen des bis dahin noch nicht genehmigten B-Plans Nr. 12 einzuhalten.

Städtebauliche Vertragsregelung

In einem Vertrag vom 30.05.1968 (s. Anlage) zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Projektentwicklungsgesellschaft wurden zwecks Umsetzung des geplanten „Kurgelbietes“ (Planungsraum „A“) für

- die baulichen Anlagen a — f mit ihren Nebenanlagen (Parkplätze, Promenade)
- ihre Finanzierung und die dafür
- planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 12 in einem Junktim rechtsverbindlich gebündelt!

Am 24.09.1968 erlangte der B-Plan Nr. 12 bereits per Beschluss der Stadt Heiligenhafen Rechtskraft, so dass bereits Ende 1968 mit den Baumaßnahmen begonnen wurde. Aufgrund der vertraglich festgelegten Bedingungen - s. Anlage Gründungsurkunde -, die sich durch den B-Plan Nr. 12 planungsrechtlich manifestieren, ist von einem rechtlichen Junktim nach Art. 14, Abs. 3 GG auszugehen. Die 18. Änderung des B-Plan Nr. 12 berücksichtigt in der vorgelegten Form nicht diese vertraglichen Vereinbarungen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 09.08.2018 im Kontext der nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung u. a. festgestellt:

„Wollte der Plangeber die Planbetroffenen mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis einbinden, sind diese Festsetzungen nachbarschützend.“ (Vertrauenssehaden nach § 39 BauGB). Ein Planungserfordernis die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 BauGB bestehen nicht. Das vorhandene Gebäude kann nach entsprechender, innerer Modernisierung und Renovierung aufgrund der baulichen Substanz optimiert werden. Vielmehr würden durch den geplanten Bau des Hochhauses gemäß § 136 BauGB für die Anlage Ostsee Ferienpark gravierende Schädigungen und Störungen, (s.a. die Kriterien nach § 136 BauGB) wie:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen (Verschattung)
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen,
- Nutzung von bebauten nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- an dem Klimaschutz und an der Klimaanpassung (Verhinderung der Frischluftzufuhr) erst entstehen!

III) Klima

Folgende negative Auswirkungen bedingt durch den Klimawandel sind auf den Standort durch das Vorhabens und des Umfeldes wie Ferienpark, Binnensee u. a. zu befürchten:

Durch die Einkesselung des Ferienparks würden auf die Bewohner im Binnenhof hier klimatische Auswirkungen mit entsprechenden Schädigungen verursacht! Bei den künftig vermehrt eintretenden Hitzewellen in Sommermonaten (s. 2018) könnten durch Reflektionen des „neuen Baukörpers“, die in den Hitzeperioden aufgrund dessen Südlage durch den hohen Sonnenstand den Binnenhof, zusätzlich aufreizen. Sämtliche Wohnungen des Ferienparks besitzen keine Querlüftung. Alle Wohnungen sind axial erschlossen und bestehen aus „gefangen Räumen“. Sie werden ausschließlich über die Loggien belüftet. Bezogen auf die Wohnungen zum Binnenhof sind somit sämtliche Wohnungen von der Frischluftzufuhr bzw. dem freien Luftaustausch zum Binnensee abhängig, um Gesundheit und Wohlbefinden - Schutzgut Mensch - ihrer Bewohner nicht zu gefährden! Das Vorhaben würde natürlichen Lebensgrundlagen schädigen und den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung negativ verändern. (s. a. § 1 (5) 1 BauGB)

B) Gutachten und ihre Begründungen

Grundsätzlich ist zu den vorgelegten, 9 Einzelgutachten festzustellen, dass die daraus gefolgerten Begründungen nach einem bestimmten, argumentativen Muster erfolgen:

1. Ja, es gibt durch die Gutachten belegte Beeinträchtigungen (z. B. Verschattung, Verkehrslärm etc..) auf den Ostsee — Ferienpark und seiner Umgebung (Promenade)
2. Aber - sie sind unerheblich oder geringfügig.

Bei dieser Argumentation fällt auf, dass die Autoren des Planungsbüros Schleswig-Holstein den OFP als eine bauliche Einheit beurteilen. Es wird außer Acht gelassen, dass schon aufgrund einer Abwicklungsfläche von über 400 m Länge und bis zu 16 Geschosse des OFP Höhe eine pauschale bzw. prozentuale Zuordnung der unterschiedlichen, gutachterlich festgestellten Auswirkungen im Einzelfall nicht zu einer gerechten verfahrensrechtlichen Abwägung führen kann. Das heißt, die gutachterlichen Auswirkungen werden in der Begründung pauschal, nicht detailliert auf die unterschiedliche, zu beurteilende Örtlichkeit in Bezug gestellt. So kann z. B. im Verschattungsgutachten anhand des vorliegenden Modells — nach entsprechender Überarbeitung des Modells, da das Bauvolumen der Planung (s. Vergleich B-Planentwurf zu § 3,1 und § 3,2 BauGB erheblich und damit die Schattenwirkung um 30 % vergrößert wurden den Schattenverlauf als Konturlinie (21. Dezember jeden Jahres) den einzelnen Eigentumswohnungen zugeordnet werden. Damit würde die unterschiedliche Verschattung im notwendigen Einzelfall (s. a. anstehende Nachbarschaftsklagen) exakt auf die jeweilige Eigentumswohnung dokumentiert. Ohne diese Dokumentation einer erforderlich rechtlichen Zuordnung der ca. 850 Ferienwohnungen im Einzelfall dieser Wohnungen im Binnenhof ist eine Verifizierung aufgrund dieser Vorgehensweise nicht möglich. Nur bei Nachweis einer Einzelbetrachtung kann verfahrensrechtlich (s. a. § 39 BauGB u. a.) eine entsprechende Abwägung erfolgen.

Diese Nachweise fehlen in den vorliegenden Gutachten. Durch die nachstehende Fotodokumentation am Beispiel der extrem verschattende Ferienwohnung P — 03 — 01 und Q - 5 – 6 werden die unterschiedlichen Belastungen bzw. Auswirkungen besonders auf die unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile O, P, Q des Ferienparks mehr als deutlich!



Blick aus der Wohnung P – 03 – 01
Foto vom 10.03.2021



Blick aus der Wohnung P – 03 – 01
So würde der Ausblick nach Errichtung des geplanten Hochhauses mit einer Höhe von 40,5 m aussehen. Das mittig stehende „eingeschoßige Kurhaus“ mit einer Höhe von ca. 10 m würde vervierfacht aufgestockt!



Aktueller Ausblick von der Loggia
der Ferienwohnung Q-5-6



Nach Bau des Hochhauses: Blick auf
eine 40 m Hohe Wand

Verschattung und Verhinderung der Frischluftzufuhr:

Der Ausblick von der Loggia der Ferienwohnung Q-5-6 auf den Binnensee, Steinwarder Nehrung und Ostsee ist durchaus als attraktiv zu bezeichnen. Sowohl der Blick auf die Ostsee als auch den Binnensee sind für die Lage der Wohnung, die sich zwischen 1A und 1B Lage zurzeit bewegt, signifikant. Nach einer Realisierung des geplanten, 10-geschossigen Hochhauses auf dem Standort des Kursaals würden diese Landschaftsmerkmale großflächig für immer verstellt und die Wohnung total verschattet sowie von der Frischluftzufuhr vom Binnensee abgeschnitten. Eine Vermietung dieser Ferienwohnung wäre, wenn überhaupt, nur mit einem erheblichen Mietnachlass möglich. Der Wertverlust der Wohnung wäre enorm! Die Bewertung der Lagegunst der Wohnung rutscht auf den letzten Platz = 2B ab. Bei einem Verkauf der Wohnung ist mit erheblichen Preisnachlässen zu rechnen.

Die vorstehende Stellungnahme zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Ferienzentrum/Steinwarder) für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden berücksichtigt

- die rechtlichen Bestimmungen wie Raumordnung-, Landes- und Regionalplanungsgesetzgebung und sonstigen rechtlichen Vorschriften in der Planungs-gesetzgebung zu der beabsichtigten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 31.10.1997, Satzungsbeschluss vom 06.11.1997 (erstmalig am 24.09.1968 per Beschluss Rechtskraft) der Stadt Heiligenhafen

Sie hat die vorliegenden die unter 4. Im Internet aufgeführten Planunterlagen

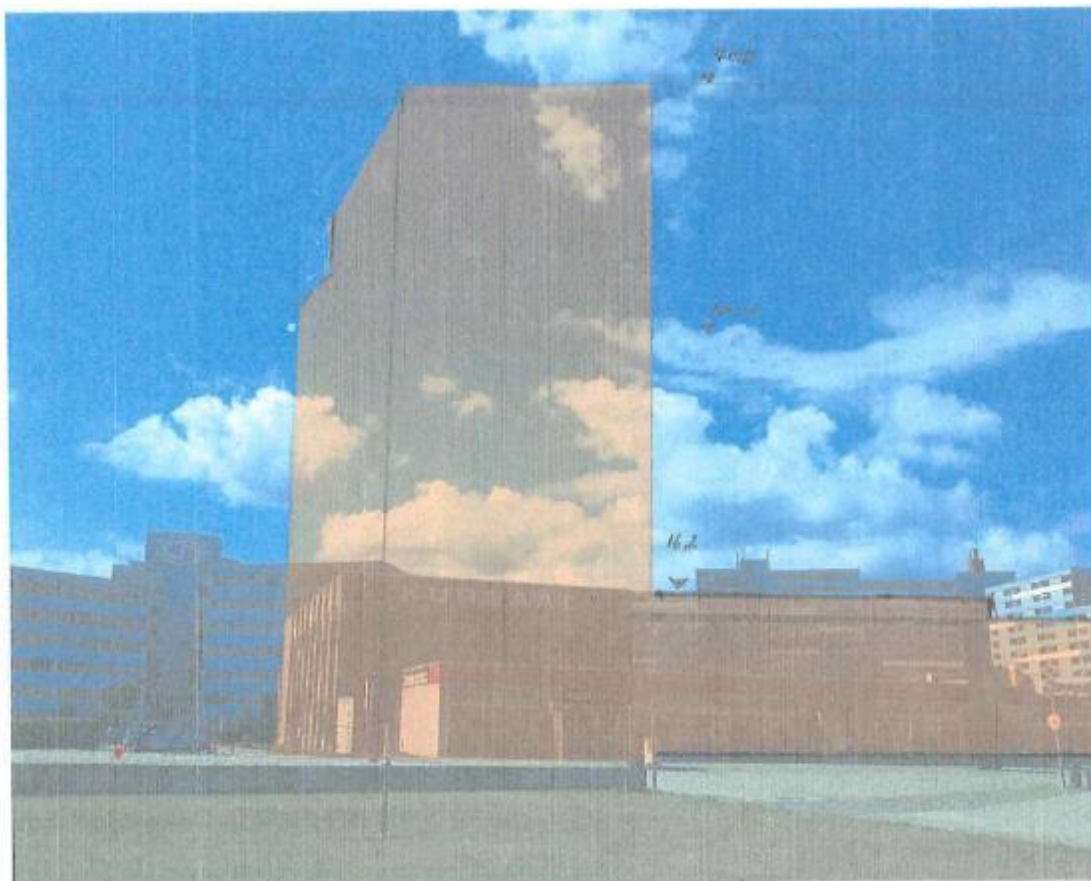
- insbesondere „Planzeichnung Teil A, M = 1. 1000 und Begründung“

überprüft und aus stadtplanerischer Sicht vorrangig für den Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen sowie für Teile des Stadtraums Heiligenhafen entsprechend bewertet

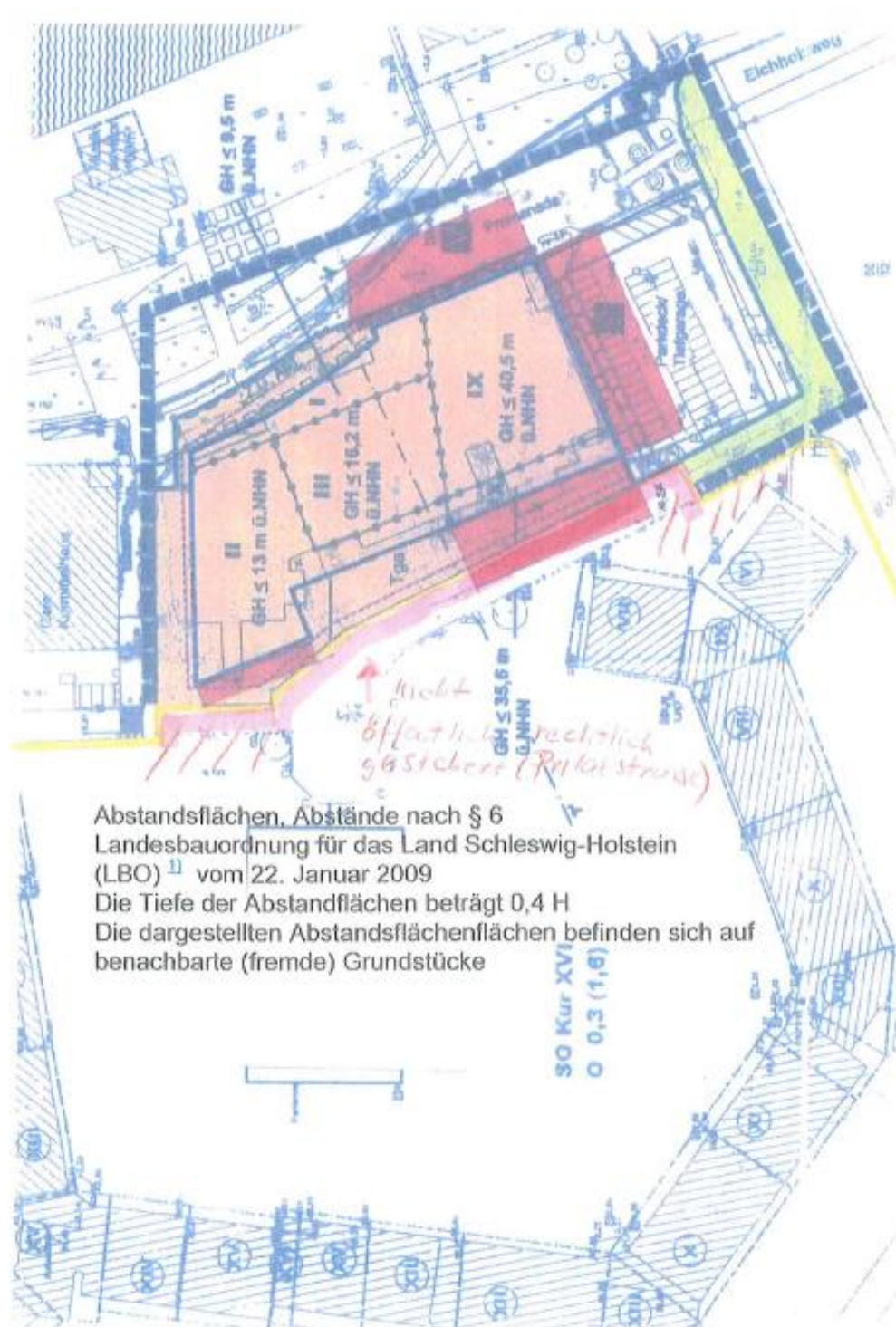
Vergleich der Realitäten nach Höhenfestlegung des Entwurfs der 18. B-Planänderung



Die sogenannte Visualisierung! Links das 40,5 m hohe Gebäude mit Ferienwohnungen, das einer gesamten Gebäudehöhe im Vergleich zu den Geschosshöhen im Ferienpark von 14 Geschossen entspricht. Achten sie auf die Personen (ca. 1,80 m Größe) im Eingang + stapeln 22 x diese Größe



Anlage 2 ist zu überprüfen



Hier ist eine Überprüfung erforderlich

*Die Kombination von Anstieg des Meeresspiegels mit stärkeren hohen
großen Sturmfluten könnte erhebliche Schäden an (den Bellen, kann?)*

Meeresspiegel der Ostsee steigt bedrohlich

bedrohlich

Bis 2100 sagen Klimaforscher bei einem ungebremsten Klimawandel einen Anstieg um 40 bis 160 Zentimeter voraus. Der Kreis wäre kaum wiederzuerkennen. Ursache ist das Abschmelzen des Eises an den Polkappen.



Ein erschreckendes Szenario: So sähe der nördliche Teil Ostholsteins mit Fehmarn bei einem Meeresspiegelanstieg von nur einem Meter aus. Quelle: Flood Firetree Ostholstein

Der Meeresspiegel steigt und steigt – und zwar jedes Jahr etwas schneller. Schon gegen Ende dieses Jahrhunderts dürften die Pegel auch an der Küste Ostholsteins rund einen Meter höher liegen. Klimaforscher befürchten, dass der Anstieg sogar noch höher ausfallen könnte. „80 Zentimeter sind realistisch, Sturmfluten können aber auch weit über einen Meter auflaufen. Auch 160 Zentimeter sind bis zum Jahr 2100 möglich, wenngleich wenig wahrscheinlich“, sagt Dr. Ingo Sasgen (43), Geophysiker am Alfred-Wegener-Institut (AWI) in Bremerhaven. Der Klimaforscher beschäftigt sich auch mit den regionalen Auswirkungen.





Als wollten sie einen neuen Atlantikwall aufschütten, haben Steuerspekulanten und Freizeitunternehmer zwischen Lübeck und Flensburg Betonburgen errichtet: Im Stil des sozialen Wohnungsbaus oder als Luxusvillen für eine heiße Million Mark. Experten sprechen von einem „Ausverkauf der Landschaft“ — die Strandräume stehen, auf künstlich angespültem Sand, wie Kieler Sprotten.

Das Unheil kam von See. Über Nacht peitschten Sturmböen die Fluten dreieinhalb Meter hoch. „Fürchterlich“, so ein Chronist, „raste das entfesselte Element“; es schuf „Verheerungen wie seit Jahrhunderten nicht“.

Das war im Jahre 1872 — und die letzte große Sturmflut an der Ostsee war „von größtem Einfluß auf die Küste“ (so Dr. Marcus Petersen vom Kieler „Landesamt für Wasserhaushalt“).

Einhundert Jahre später kam neues Unheil über die Küste — diesmal von Land. Wieder raste ein entfesseltes Element. Wieder gleichsam über Nacht wird Schleswig-Holsteins Ostseeküste noch nachhaltiger heimgesucht als von der Sturmflut — durch die Bauwut bundesdeutscher Unternehmer.

Baukünstler und Finanzgenies aus dem Hinterland verwandeln die Gestade Schwansens und der Propetel, Fehmarn und der Lübecker Bucht in eine riesige Baustelle.

Schwerlastverkehr auf dörflichen Stichstraßen rund um die Uhr, Baukräne am Himmel von Travemünde bis Glücksburg, Betontürme, die hinter Dünen, in Salzwiesen oder gar im Wasser gründen — die Ostseeküste der Bundesrepublik wird betoniert, der Fremdenverkehr zwischen Lübeck und Flensburg tritt in seine großindustrielle Phase.

An den Atlantikwall erinnern die Wohnterrassen von Sierksdorf; wie ein Flakturm ragt das Holmer Hochhaus auf; die Schäfttörne von Burgiefe ähneln Getreidesilos; und der Neubaukomplex Heiligenhafen klotzt als Koloß

in der Landschaft — eine Art Märkisches Viertel der Ferienindustrie.

„Eine Insel ändert ihr Gesicht“, wirbt Fehmarn, das größte Eiland der Bundesrepublik — doch das gilt für die ganze Küste. Die neuen Bauten beherrschen das Panorama auf Meilen; sie dienen Wassersportlern bereits als Orientierungshilfe. Der Bauboom, so Petersen, „zerstört die Natur und verändert den Landschaftscharakter irreversibel“.

Doch die Unternehmer schütten weiter Beton. „Vollsperrung!“ prözt ein Schild in Damp. Denn: „Hier baut Intergrund.“ In Heiligenhafen verspricht eine Tafel: „Engelhardt schafft Eigentum.“ Und in Sierksdorf heißt es gar: „Hier bauen wir Ihren Logenplatz an der Ostsee.“

Die Logenplätze kosten mehr als 100.000 Mark; die Nacht in einem Appartement kommt für eine Familie auf 50 bis 100 Mark.

So viel „Geldinsatz von Milliarden“, so erläutert die Zeitschrift „Ferienhaus und Appartement“ den Boom an Deutschlands neuer Goldküste, „gab es in der Bundesrepublik noch nicht für touristische Ziele“.

Freilich sind diese Bauvorhaben auch gar nicht zum Wohle von Touristen, sondern zuallererst zum Nutzen von Steuerspekulanten gedacht; daß bei diesem Geschäft mit der legalen Steuerhinterziehung Ferienwohnungen abfallen, scheint eher beiläufig.

Die neuen Ferienzentren, so Landrat Bernd Ohmstedt aus Eutin, seien nicht



56

Spiegel

3.07.72

23
14
40

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die in der 74seitigen privaten Anregung in häufiger Wiederholung vorgetragenen Einwände betreffen die nachstehenden Themenkomplexe, zu denen die Stadt Heiligenhafen wie folgt Stellung nimmt:

Planungserfordernis

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Städtebaulicher Missstand, Mängel der vorhandenen Bausubstanz

Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Süden der Promenade auslösen kann.

Die Renovierung des jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien zudem unwirtschaftlich. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abzusehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

Klimaschutz/Klimawandel/Hochwasserschutz/Starkregen

Das im Flächennutzungsplan von 1998 dargestellte Überschwemmungsgebiet ist von der aktuellen Rechtslage inzwischen überholt und wird daher für die Bewertung des Hochwasserrisikos nicht mehr herangezogen. Für die Planung als maßgeblich angesehen wird die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eingegangene Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Dem Klimawandel wird damit entsprochen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt Folgendes mit:

„Teile des Geltungsbereichs der o.g. Bauleitplanung liegen in einem gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko). In dem für dieses Gebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist daher die Erdgeschossfußbodenhöhe aller neugeplanten Anlagen auf NHN +3,50 m festgelegt. Darüber hinaus sind Sicherungsmaßnahmen gegen Sturmfluteinwirkung zu treffen. Nach aktueller Rechtslage ist für die Ermittlung der Hochwasserrisikogebiete ein 200-jährliches Hochwasserereignis maßgeblich. Dieses liegt in diesem Küstenabschnitt bei NHN +2,35 m. Demnach kann die Mindestfußbodenhöhe für das EG gegenüber den aktuellen Festsetzungen reduziert werden. Das Hochwasserrisikogebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Dementsprechend gelten bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen folgende Auflagen und Festsetzungen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN +2,85 m (OKFF)
- Räume mit sonstiger Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,35 m (OKFF)
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb und Unterspülung gesichert werden

Insbesondere die im südlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte Parkgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung der Garage mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten.“

Die oben genannten Anforderungen werden bei der Hochbauplanung beachtet. Das Hochwasserrisikogebiet ist im Planwerk enthalten, auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält umfangreiche Aussagen zum Hochwasserschutz. Insoweit ist den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen. Auch gegen Starkregenereignisse sind bauliche Schutzvorkehrungen (z.B. ausreichend dimensionierte Entwässerungsrinnen, Überdeckung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage) geeignete Maßnahmen.

Im Kapitel 6.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Bei Überschneidungen mit Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung ist eine

touristische Entwicklung und Erholungsnutzung weiterhin grundsätzlich möglich, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt.

Hierzu ist auszuführen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der für das Grundstück Baurechte vorsieht, wenn auch in geringerem Umfang. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird zudem lediglich marginal von dem Hochwasserrisikogebiet berührt. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunkt-raum für Tourismus und Erholung. Den besonderen Risiken wird durch bauliche Maßnahmen begegnet.

Bei der Errichtung dieses Gebäudes sind, wie bei allen anderen Bauvorhaben auch, die aktuelle Rechtslage und dementsprechende klimaschützende Bauvorschriften zu beachten. Das Bauvorhaben wird sich daher auf den Klimawandel nicht auswirken.

Größe des Bauvorhabens, Bebauungsdichte

Das Vorhaben hält die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf die Grund- und Geschossflächenzahl ein, bzw. unterschreitet diese. Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m², was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), welcher in der Höhenentwicklung zwar die nächstgelegenen Gebäudeteile P und Q des Ostseeferienparks überragt, aber unter der Gesamthöhe desselben bleibt.

Ferienwohnungen/Zweitwohnungen, Überangebot von Ferienwohnungen

Eine Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die Ferienwohnungen kommt aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die Ferienwohnungen im Erdgeschoss ausschließen und mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung der Stadt

Heiligenhafen mit dem Investor wird sichergestellt, dass Ferienwohnungen nur in Verbindung mit den touristischen Einrichtungen entstehen. Die Entstehung von Zweitwohnungen ist ausgeschlossen, da sonstige Wohnungen unzulässig sind. Es sind ausschließlich Ferienwohnungen zulässig, die ausdrücklich überwiegend und auf Dauer touristischen Zwecken einem ständig wechselnden Personenkreis dienen.

Ein Überangebot an Ferienwohnungen wird nicht geschaffen. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Auch die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Ferienzentrums trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.

Die positiven Auswirkungen der Planung auf den Tourismus nicht nur in Heiligenhafen, sondern der gesamten Region werden seitens der IHK Lübeck bestätigt. In einer Stellungnahme vom 26.05.2020 wird u.a. Folgendes ausgeführt:

„Mit der Planung des Freizeitentrums Heiligenhafen wird das bestehende Areal grundlegend modernisiert und die touristische Infrastruktur durch attraktive und saisonverlängernde Angebote ergänzt. Der aktuelle Zustand des Areals kann als modernisierungsbedürftig beschrieben werden. Insbesondere mit Blick auf die in den letzten Jahren vollzogene Neugestaltung des Areals am östlichen Steinwarder ist eine Modernisierung des Ferienzentrums zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ausdrücklich zu begrüßen. Bei dem Neubau an Wohnungen handelt es sich um ein ergänzendes touristisches Angebot, das in Kombination mit Bowlinganlage, Supermarkt, Restaurationen, Gewerbe und Sky-Bar nicht nur die Attraktivität und Bekanntheit der gesamten Ostseeküste Schleswig-Holsteins steigert sondern auch das Freizeitangebot für die regionale Bevölkerung ergänzt.“

Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Den Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohngen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Annexnutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben

„Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

Der Umstand, dass im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1994) ausgeführt wird, dass es langfristig nur zu einem „geringen Zuwachs“ von Ferienwohnungen kommen soll, steht dem nicht entgegen. Zunächst hat die Erläuterung keinen „Darstellungsscharakter“. Des Weiteren muss im Rahmen des Entwickelns bedacht werden, dass der Flächennutzungsplan fast 30 Jahre alt ist und die Stadt Heiligenhafen bei den hier entstehenden Ferienwohnungen von einem „geringen“ Zuwachs ausgeht. Hierbei ist zu bedenken, dass sich der dort genannte „geringe Zuwachs“ auf das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur auf die hier in Rede stehende Fläche der 18. Änderung. Bedenkt man weiter, dass bereits im Ostseepark 1.694 Ferienwohnungen existieren, sind die hier geplanten Ferienwohnungen auch vor diesem Hintergrund als nur geringer Zuwachs anzusehen.

Das im Flächennutzungsplan von 1998 dargestellte Überschwemmungsgebiet ist von der aktuellen Rechtslage inzwischen überholt und wird daher für die Bewertung des Hochwasserrisikos nicht mehr herangezogen. Für die Planung als maßgeblich angesehen wird die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eingegangene Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Insoweit ist die Planung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt Sonderbaufläche -Kur- und Parkplatz. Der Landschaftsplan setzt keine Rechtsnorm, die im Bebauungsplan zwingend zu beachten ist. Im Übrigen sind Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Anlagen zur Erholung und Anlagen für kulturelle Zwecke in der 18. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen, die den ehemaligen Kursaal ersetzen.

Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Das geplante Projekt entspricht den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 sowie seiner Fortschreibung und des Regionalplans 2004 für den Planungsraum II. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung des Landesentwicklungsplans 2010 soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2018 führt aus, dass dabei die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land insbesondere auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein sollen, um die Wachstumspotenziale des Tourismus zu nutzen. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung nach dem Regionalplan 2004 (alt) sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden. Größere touristische Bauvorhaben und große Freizeitanlagen bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit. Sie sollen vorrangig der touristischen Qualitäts- und

Profilentwicklung der Region dienen; sie sind daher in enger regionaler Abstimmung zu entwickeln. Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen.

Im Kapitel 6.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwassersrisikogebiete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Bei Überschneidungen mit Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung ist eine touristische Entwicklung und Erholungsnutzung weiterhin grundsätzlich möglich, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Den besonderen Risiken wird durch bauliche Maßnahmen begegnet. Die Landesplanungsbehörde hat am 25.10.2019 bestätigt, dass gegen diese Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen und insbesondere Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Heiligenhafen. Diese Darstellung ist überlagert von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden. Hierzu wird auf die umfangreichen Darlegungen im Umweltbericht (Ziffer 6 der Begründung) verwiesen. Der Naturhaushalt wird ebenfalls nicht belastet. Die Planung folgt den umweltschützenden Grundsätzen des § 1a des Baugesetzbuches. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei. Wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet mit Ausnahme einiger Solitärgehölze nicht vorhanden. Diese werden soweit möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher

Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Stellplätze/Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Hierfür vorgesehen ist im Wesentlichen eine Tiefgarage. In Anlehnung an den Stellplatzerlass wurde ein Erfordernis von 189 Stellplätzen ermittelt. Insgesamt sind im Plangebiet 220 Stellplätze vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen kann somit abgedeckt werden. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Parkplätze stehen auf dem südlich an das Gebäude angrenzenden Parkplatz zur Verfügung, der als Parkdeck mit zwei Ebenen (davon eine Tiefgaragenebene) ausgebildet wird.

FFH-Verträglichkeit/Strandbelastung

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-

Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Ebenfalls wird im Gutachten ausgeführt, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Dünen Gelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Artenschutz

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt.

Im Einzelnen zur räumlichen Zuordnung der Fledermäuse:

In diesem Spezialfall eines betroffenen Gebietes, nämlich eines fast völlig versiegelten Gebäudekomplexes mit nur wenig, intensiv gepflegten Ziergrünflächen ist das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen auch ohne direkte Erfassung des Bestandes durch z.B. Bat-Detektoren mit dem Vorgehen der Potenzialanalyse räumlich klar zuzuordnen:

- a. Die Grünflächen sind ohne relevante Bedeutung für Fledermäuse
- b. Quartiere sind in Gebäudenischen möglich

Andere Fledermausorte oder -räume sind nicht möglich. Das ist der beste wissenschaftliche Stand zum Vorkommen von Fledermäusen in Schleswig-Holstein. Die Nutzung dieser Kenntnis führt in solch einfach strukturierten Lebensräumen wie hier zu einer realistischeren Beschreibung der Situation als eine Erfassung des realen Bestandes in einer Saison. Konkrete Realerfassungen in einer Saison hängen von zahlreichen Zufällen und singulären Ereignissen ab, z.B. bestehender Baustellen, Wetterentwicklung oder spezieller gärtnerischer Maßnahmen. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse, die auf den langjährigen Beobachtungen und gemeinsamen Kenntnissen der Zoologengemeinschaft beruhen, stellen in so einer Situation einen besseren

wissenschaftlichen Kenntnisstand dar als eine Erfassung in einer Saison. Eine einjährige Untersuchung blendet alle Schwankungen zwischen verschiedenen Jahren aus.

Eine Erfassung des Realbestandes der Fledermäuse in der Saison 2020 wäre daher ohnehin in den Folgejahren, in denen dann tatsächlich der Abbruch des Gebäudes erfolgt, überholt und müsste wiederholt werden (insbesondere wenn das Ergebnis, dass keine Fledermäuse vorhanden sind, in 2020 erbracht wurde).

Im Einzelnen zu künstlichen Fledermausquartieren auch für gefährdete Arten:

Die im Handel erhältlichen künstlichen Fledermausquartiere sind für alle in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten als Quartiere geeignet. Künstliche Nisthilfen oder Fledermauskästen sind Strukturen, die natürliche Höhlen in Bäumen oder unbeabsichtigt entstandene, für die Tiere nutzbare, Gebäudenischen nachahmen und somit deren Funktion ersetzen. Da die künstlichen Strukturen gezielt im Hinblick auf die beabsichtigte Funktion erzeugt werden, ist die Qualität ihrer Funktion im Durchschnitt besser als die natürlicher Höhlen (zumindest bei den Qualitätsprodukten der bewährten Hersteller). Das gilt sowohl hinsichtlich der Struktur (Größe, Form, Nässe- und Windschutz) als auch weiterer Parameter wie Prädatorensicherheit und (bei sachgerechter Anbringung) besserer, weil nicht zufälliger Lage. Die im Gutachten vorgeschlagenen Typen bieten allen Arten, die in Gebäudefassaden Quartiere haben können, geeignete Ausweichquartiere.

Im Einzelnen zu präventiven Maßnahmen:

Die vorgeschlagenen präventiven Maßnahmen, zu denen auch eine Untersuchung des Fledermausbestandes vor dem Abbruch gehört, sichern die Lebensraumfunktionen von Fledermäusen besser als es eine Erfassung des Bestandes in der Saison 2020 vermocht hätte. Eine Potenzialanalyse ergibt immer ein wertvolleres Artenvorkommen als in der Realität vorhanden ist (mathematisch: Potenzial ist immer „größergleich“ Realität) und kann also im Sinne eines „Worst-Case“ für die Planung eine Grundlage bieten. Vorkommen müssten vorsorglich angenommen und vorsorglich neue Ausgleichsflächen u.ä. geschaffen werden. Das ist ein sichereres Vorgehen, als eine Erfassung in 2020, die möglicherweise (mit nicht geringer Wahrscheinlichkeit) keinen Befund in den Gebäuden ergeben hätte und dann dazu geführt hätte, keine Präventivmaßnahmen zu planen.

Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter

störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Städtebauliche Segregation

Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Apartments vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Davon wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Luftbarriere/Mikroklima

Von einem „Zumauern“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Nach Norden und Süden verbleiben wie bisher auch gut 20 m breite unbebaute Flächen, die dem Luftaustausch ebenso dienen, wie der Durchgang zwischen Aktiv-Hus und Neubebauung. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass das innere Areal des Ostseeferienparks ca. 1,7 ha umfasst. Insoweit geht der Vergleich mit großstädtischer dichter Bebauungsstruktur fehl. Berliner Innenhöfe bspw. sind üblicherweise nur ca. 500 m² groß. Ebenso sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die Fauna und Flora im Innenhof zu erwarten. Vertrocknete Rasenflächen haben ihren Grund vornehmlich darin, dass nicht ausreichend gesprengt wurde. Sie sind kein Indiz für ein schlechtes Luftklima. Es wird hier auch auf die Ergebnisse der Studie zu Windverwirbelungen (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021) verwiesen. Diese zeigen, dass bei einer Windrichtung aus Südost die mittlere Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand etwas zunimmt; bei einer Anströmung aus Südwest die Planung auf den inneren Bereich praktisch keine Auswirkungen hat (Abb. 6 und 8 der Studie).

Luftbelastung/Stickoxide

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moislinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden. Es wird im Übrigen darauf verwiesen, dass die Hauptzufahrt von der Autobahn zum Ostseeferienpark nicht durch die Heiligenhafener Innenstadt führt, sondern über Bergstraße, Lauritz-Maßmann-Straße und Eichholzweg. Die in Heiligenhafen in der Innenstadt betriebene Außengastronomie ist von dem durch das Vorhaben induzierten Verkehr daher nicht berührt.

Abstandsflächen

Im Bebauungsplan festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, bei der bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Bauantrag darzulegen.

Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Erschließung des Aktiv-Huses, Privatstraße

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für die Erschließung des Plangebietes selbst die vorgenannte Privatstraße nicht genutzt werden muss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen oder über eigene Grundstücke. Bezogen auf die – außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Aktivhus wird von der Stadt Heiligenhafen ggf. eine Anlieferung von der Seepromenade erfolgen.

Zulässige Nutzungen

Die derzeit grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet (Kursaal/Restaurant) bleiben auch künftig zulässig. Sie werden durch seitens der Stadt Heiligenhafen ausdrücklich gewünschte weitere Nutzungen (Kino, Bowling etc.) ergänzt. Die Stadt Heiligenhafen wird die avisierten öffentlichen Nutzungen vertraglich sicherstellen.

Verschattung

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Eine auf das einzelne Appartement bezogene Schattenfalluntersuchung ist nicht erforderlich, da die Schattenstudie die Gebäudeteile des Ostseeferienparks, die überhaupt nur betroffen sind, ausreichend abbildet. Da das geplante Gebäude bereits vormittags

keinen Schatten mehr auf den Ostseeferienpark wirft, ergeben sich grundsätzlich keine erheblichen Betroffenheiten.

Lärmbelastung/Baulärm

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Tourismus/Arbeitsplätze

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen im Hinblick auf die touristische Entwicklung. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. Die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Feriencentrums trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei. Die positiven Auswirkungen der Planung auf den Tourismus nicht nur in Heiligenhafen, sondern der gesamten Region werden seitens der IHK Lübeck bestätigt. In einer Stellungnahme vom 26.05.2020 wird u.a. Folgendes ausgeführt:

„Mit der Planung des Freizeitentrums Heiligenhafen wird das bestehende Areal grundlegend modernisiert und die touristische Infrastruktur durch attraktive und saisonverlängernde Angebote ergänzt. Der aktuelle Zustand des Areals kann als modernisierungsbedürftig beschrieben werden. Insbesondere mit Blick auf die in den letzten Jahren vollzogene Neugestaltung des Areals am östlichen Steinwarder ist eine Modernisierung des Feriencentrums zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ausdrücklich zu begrüßen. Bei dem Neubau an Wohnungen handelt es sich um ein ergänzendes touristisches Angebot, das in Kombination mit Bowlinganlage, Supermarkt, Restaurationen, Gewerbe und Sky-Bar nicht nur die Attraktivität und Bekanntheit der gesamten Ostseeküste Schleswig-Holsteins steigert sondern auch das Freizeitangebot für die regionale Bevölkerung ergänzt.“

Das Vorhaben leistet weiterhin auch einen Beitrag zur regionalen Entwicklung. Es werden ca. 65 Arbeitsplätze geschaffen und zusätzliche steuerliche Einnahmen für die Stadt Heiligenhafen generiert. Die IHK Lübeck führt hierzu folgendes aus:

„Die Investitionen verbessern nicht zuletzt das infrastrukturelle Angebot im Rahmen von Freizeitaktivitäten und Nahversorgung für die lokale und regionale Bevölkerung. Touristische Investitionen lösen nicht selten positive Effekte auf die örtliche

Infrastruktur aus, welche zusammen mit Freizeitangeboten wiederum auch als positive Standortfaktoren für Unternehmen und deren Mitarbeiter gewertet werden, insbesondere wenn es um die Gewinnung von Fach- und Führungskräften geht.“

Zu dem Projekt liegt eine Machbarkeitsstudie vor (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Dort wird der Bedarf an den geplanten Einrichtungen bestätigt: „Der quantitativ sehr hohen Nachfrage durch rd. 157.000 Einwohner im Einzugsgebiet und knapp 200.000 Übernachtungstouristen (zuzüglich Tagestouristen!) allein in Heiligenhafen steht ein geringer Wettbewerb in allen Segmenten der relevanten Märkte (beim Supermarkt, den Läden und den Gastronomiebereichen zumindest am Mikrostandort) gegenüber, der adäquate Entwicklungschancen bietet. Als positiv erweisen sich auch die klare Struktur der qualitativen Nachfrage inklusive der preispolitischen Spielräume für die späteren potenziellen Betreiber sowie die vorhersehbar weiter prosperierende Entwicklung Heiligenhafens. Die konzeptionellen Rahmendaten des geplanten Neubaus am Ferienpark in Heiligenhafen zeigen in Bezug auf die Gewerbeeinheiten ein stimmiges und attraktives Angebotsmix in adäquater Flächenauslegung.“

Insgesamt geht die Stadt Heiligenhafen davon aus, dass mit dem geplanten Vorhaben eine deutliche Attraktivitätssteigerung der südlichen Promenade einhergehen wird, die diesen Bereich auch städtebaulich weiter aufwerten wird. Einen „Übertourismus“ sieht die Stadt Heiligenhafen durch die geplanten 95 Ferienwohnungen nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Natura-2000-Gebiete sind mit der Planung nicht verbunden. Dies belegt die vorliegende Studie „FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020“.

Wertminderung

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen,

sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Junktim, Art. 14 Abs. 3 GG, Vertrauensschaden

Die Ausführungen zum angesprochenem rechtlichem Junktim werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen ist im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, unter Abwägung der erheblichen Belange ihre Festsetzungen zu ändern. Hierin liegt keine „Enteignung“ nach Art. 14 Abs. 3 GG vor, da es zu keinem zielgerichteten Entzug von Eigentum kommt. Ein Vertrauensschaden nach den Regelungen der §§ 39 ff BauGB für die Eigentümer des – benachbarten – Bebauungsplans kommt nicht in Betracht. Die vorgenannten Bestimmungen des Planungsschadensrecht, beziehen sich nur auf solche Änderungen desjenigen Bebauungsplans, der Festsetzungen hinsichtlich ihres eigenen Grundstückes trifft (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Feb. 2021, § 39 Rdnr. 12). Die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 18. Änd. trifft ausweislich des Geltungsbereiches nur Festsetzungen, die die Flurstücke 5/12, 5/15, 5/18, 5/17, 5/16, 5/19, 5/13 der Flur 2, Gemarkung Heiligenhafen betreffen. Die benachbarten Grundstücke – und damit auch das Grundstück des Einwenders - werden somit von der Änderung nicht erfasst.

Beachtung der § 1 und 1a BauGB

Die in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätze der Bauleitplanung sind bei der Planung beachtet, ebenso wie die im § 1a BauGB niedergelegten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Landesplanungsbehörde hat am 25.10.2019 bestätigt, dass gegen diese Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen und insbesondere Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen entspricht die Planung ebenfalls. Hier sind für das Plangebiet insbesondere die wirtschaftlichen Anforderungen mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen. Eine Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle vor (z.B. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes). Es ist nicht sinnvoll, Dauerwohnen inmitten des Tourismusbereiches unterzubringen, da sich u.a. die Lebensumstände von Feriengästen deutlich von denen der Wohnbevölkerung unterscheiden. Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen sind mit der Planung nicht verbunden, da ein nahezu vollständig bebautes und versiegeltes Grundstück in Anspruch genommen wird. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch entsprechende Maßnahmen hochbaulicher Art Rechnung getragen. Dieses steht im Einklang mit den Vorgaben der

Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht unzuträglich beeinträchtigt. Hierzu liegt eine entsprechende Studie vor (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Im Hinblick auf das Ortsbild beseitigt die Planung einen drohenden städtebaulichen Missstand durch Leerstand mit entsprechender negativer Sogwirkung. Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Ortsbild trifft die o.g. Studie ebenfalls Aussagen: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“ Die Anforderung, das Ortsbild baukulturell zu erhalten bedeutet indes nicht, dass jegliche Veränderung ausgeschlossen ist. Eine Entwicklung desselben ist durchaus vorgesehen. Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble des Ostferienparks mit Kursaal und Ladenzeile tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es ist zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Planung folgt den umweltschützenden Grundsätzen des § 1a des Baugesetzbuches. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei.

Die positiven Auswirkungen der Planung auf den Tourismus nicht nur in Heiligenhafen, sondern der gesamten Region werden seitens der IHK Lübeck bestätigt. In einer Stellungnahme vom 26.05.2020 wird u.a. Folgendes ausgeführt:

„Mit der Planung des Freizeitentrums Heiligenhafen wird das bestehende Areal grundlegend modernisiert und die touristische Infrastruktur durch attraktive und saisonverlängernde Angebote ergänzt. Der aktuelle Zustand des Areals kann als modernisierungsbedürftig beschrieben werden. Insbesondere mit Blick auf die in den letzten Jahren vollzogene Neugestaltung des Areals am östlichen Steinwarder ist eine Modernisierung des Ferienzentrums zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ausdrücklich zu begrüßen. Bei dem Neubau an Wohnungen handelt es sich um ein ergänzendes touristisches Angebot, das in Kombination mit Bowlinganlage, Supermarkt, Restaurationen, Gewerbe und Sky-Bar nicht nur die Attraktivität und Bekanntheit der gesamten Ostseeküste Schleswig-Holsteins steigert sondern auch das Freizeitangebot für die regionale Bevölkerung ergänzt.“

Das Vorhaben leistet weiterhin auch einen Beitrag zur regionalen Entwicklung. Es werden ca. 65 Arbeitsplätze geschaffen und zusätzliche steuerliche Einnahmen für die Stadt Heiligenhafen generiert.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Planung widerspricht den in Heiligenhafen vorliegenden Entwicklungskonzepten nicht, sondern setzt dort gegebene Handlungsempfehlungen um. Das belegen folgende Ausführungen und Zitate aus dem Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2014 (CIMA).

„Der Tourismus ist für Heiligenhafen das Standbein von Einzelhandel und Gewerbe. Angebote zur Saisonverlängerung und Unterhaltung der Touristen sind von äußerster Wichtigkeit für die Zukunft von Heiligenhafen.“ Eine Modernisierung des Ostseeferienparks wird ausdrücklich als räumlicher Handlungsschwerpunkt benannt ebenso wie die Belebung außerhalb der Saison bzw. Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

„Durch das direkte Nebeneinander der Quartiere Altstadt, Hafen und Steinwarder können auf kurzem Weg attraktive, voneinander abgrenzbare Quartiere ausgebildet werden, die zum langen und wiederkehrenden Verbleib einladen und im Zusammenspiel als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass alle drei Quartiere an moderne Gestaltungs- und Nutzungserfordernisse angepasst und sinnvoll miteinander vernetzt werden.“ „Der Ferienpark hat zwar mit dem Aktiv-Hus eine Aufwertung bekommen, benötigt aber weitere Modernisierungsimpulse, die aufgrund der schwierigen Eigentumssituation (größte Eigentümergemeinschaft in Deutschland) vor allem privatwirtschaftlich zu lösen sind.“ „Das Leitbild für die Gesamtstadt zeigt, dass sich aus den Entwicklungen auf dem Steinwarder und am Hafen wesentliche Impulse und Vernetzungserfordernisse ergeben können.“

Die Ausarbeitung „Touristischer Masterplan Steinwarder“ von hospility concepts (2010) verweist in Kap. 4.2 zu Ferienapartements darauf, dass in Heiligenhafen bereits eine sehr hohe Anzahl an Ferienapartements existieren. Es wird weiter ausgeführt, dass die Angebote jedoch fast durchgehend nicht mehr zeitgemäß sind und nicht mehr den Anforderungen der Gäste entsprechen, so dass ein massives Defizit in diesem Angebotsbereich besteht. Auch wenn das Angebot an modernen Ferienappartements inzwischen in Heiligenhafen erweitert wurde, so zeigt der Masterplan doch grundsätzlich auf, dass ein entsprechender Bedarf besteht.

Für die Innenstadt liegt ein weiteres Konzept vor: „Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)“ (DSK-BIG), welches von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Dieses befasst sich im Wesentlichen mit Aufwertungspotenzialen für die Altstadt und fordert insbesondere dort weitere Angebote auch im gastronomischen Bereich. Dieses widerspricht unter Beachtung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes der CIMA von 2014 für ganz Heiligenhafen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht.

44 Bürgerschaft 33 – vom 19.04.2021 / 21.04.2021

Mein Name ist (). Ich bin Eigentümerin der Wohnungen im Ferienpark Heiligenhafen im Block L im 11. Stockwerk Nr. 02 und 04. Hiermit möchte Widerspruch einlegen gegen die Änderung des Bebauungsplan: Nr. 12, 18. Änderung. Durch die Errichtung der geplanten Neubauten geht der Wert der Wohnungen verloren, denn der Ausblick auf das Meer, den Binnensee und auf die Altstadt wird stark eingeschränkt. Der Bebauungsplan darf nicht geändert werden! Beim Kauf der Wohnungen konnten wir davon ausgehen, dass der Blick unverbaut bleibt, da das vertraglich geregelt war.

Häufig genieße ich die frische Meeresluft auf meinen Balkonen in meinen Ferienwohnungen. Ich befürchte Baulärm und Staubbelastungen für die nächsten Jahre. Es ist unzumutbar, dass ein Hochhaus mit neun Stockwerken entsteht und das Erdgeschoss erst 3,50 m über dem Erdboden beginnt. Der Neubau wird zudem bei Wind eine Kaminwirkung haben und es findet eine Verschattung statt. Auch die geplante Tiefgarage mit zwei Ebenen wird zu einer ständigen Lärmbelastung führen. Die neuen Gebäude werden Außenterrassen haben und im oberen Stockwerk entsteht eine Bar. Das führt zu großer Unruhe durch die Menschen, die dort sitzen. Stimmengewirr und Geschirrklaппern werden abends im Innenhof zu hören sein und für die Bewohner zu Schlafstörungen führen. Bereits jetzt hörte ich oft Lärm von Besuchern der Kegelbahn und des Kinos, wenn sie sich noch abends draußen aufhielten.

Es wird eine gefängnishofartige Situation durch Schließung des Hufeisens geschaffen und der Ausblick, der der Grund für den Kauf der Wohnungen war, zerstört. Der Wert der Wohnungen verringert sich, wenn der Innenhof zum Hinterhof wird.

Der Ferienpark liegt am Naturschutzgebiet. Noch mehr Menschen stören die Ruhe der Tiere.

Außerdem ist der Strand schon jetzt überfüllt. Weitere Gäste sind kaum zu verkraften. Der Wohnmobilplatz neben dem Ferienpark zeigt deutlich, dass die Grenze erreicht ist hinsichtlich der Touristenzunahme. Es ist zu erkennen, dass der neu bebaute Bereich mit den Hotels und vielen Ferienhäusern zwischen dem Hafen und der Seebrücke zu einer extremen Überfüllung geführt haben.

Schon der Ferienpark wird als überdimensioniert angesehen. Wie kann die Stadtplanung der Vergrößerung dieser Anlage zustimmen? Das Stadtentwicklungskonzept spricht dagegen. Ich widerspreche dem Bauvorhaben in der jetzt geplanten Bauweise!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei

max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen aus den Wohnungen in Block L aus dem 11. Geschoss nicht, da ein Blick in die Ferne nahezu uneingeschränkt möglich ist.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung

ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend

dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Von einer „gefängnishofartigen Situation durch Schließung des Hufeisens“ des Ferienzentrums kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die

Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Ebenfalls wird im Gutachten ausgeführt, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Dünen Gelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Die Planung widerspricht den in Heiligenhafen vorliegenden Entwicklungskonzepten nicht, sondern setzt dort gegebene Handlungsempfehlungen um. Das belegen folgende Ausführungen und Zitate aus dem Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2014 (CIMA).

„Der Tourismus ist für Heiligenhafen das Standbein von Einzelhandel und Gewerbe. Angebote zur Saisonverlängerung und Unterhaltung der Touristen sind von äußerster Wichtigkeit für die Zukunft von Heiligenhafen.“ Eine Modernisierung des

Ostseeferienparks wird ausdrücklich als räumlicher Handlungsschwerpunkt benannt ebenso wie die Belegung außerhalb der Saison bzw. Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

„Durch das direkte Nebeneinander der Quartiere Altstadt, Hafen und Steinwarder können auf kurzem Weg attraktive, voneinander abgrenzbare Quartiere ausgebildet werden, die zum langen und wiederkehrenden Verbleib einladen und im Zusammenspiel als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass alle drei Quartiere an moderne Gestaltungs- und Nutzungserfordernisse angepasst und sinnvoll miteinander vernetzt werden.“ „Der Ferienpark hat zwar mit dem Aktiv-Hus eine Aufwertung bekommen, benötigt aber weitere Modernisierungsimpulse, die aufgrund der schwierigen Eigentumssituation (größte Eigentümergemeinschaft in Deutschland) vor allem privatwirtschaftlich zu lösen sind.“ „Das Leitbild für die Gesamtstadt zeigt, dass sich aus den Entwicklungen auf dem Steinwarder und am Hafen wesentliche Impulse und Vernetzungserfordernisse ergeben können.“

Die Ausarbeitung „Touristischer Masterplan Steinwarder“ von hospility concepts (2010) verweist in Kap. 4.2 zu Ferienapartements darauf, dass in Heiligenhafen bereits eine sehr hohe Anzahl an Ferienapartements existieren. Es wird weiter ausgeführt, dass die Angebote jedoch fast durchgehend nicht mehr zeitgemäß sind und nicht mehr den Anforderungen der Gäste entsprechen, so dass ein massives Defizit in diesem Angebotsbereich besteht. Auch wenn das Angebot an modernen Ferienapartements inzwischen in Heiligenhafen erweitert wurde, so zeigt der Masterplan doch grundsätzlich auf, dass ein entsprechender Bedarf besteht.

Für die Innenstadt liegt ein weiteres Konzept vor: „Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)“ (DSK-BIG), welches von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Dieses befasst sich im Wesentlichen mit Aufwertungspotenzialen für die Altstadt und fordert insbesondere dort weitere Angebote auch im gastronomischen Bereich. Dieses widerspricht unter Beachtung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes der CIMA von 2014 für ganz Heiligenhafen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht.

45 Bürgerschaft 34 – vom 19.04.2021 / 21.04.2021

Ich bin Eigentümer der Wohnung P2-1 im Ostseeferienpark Heiligenhafen und bin gegen die 18. Änderung des B-Plan 12!

Das von Firma Brünning geplante Gebäude wird direkt vor dem Ferienpark gebaut und nimmt hunderten von Eigentümern die Sicht, es ist somit eine erhebliche Wertminderung für die Wohnungen, die gerade für 37 Mio. € saniert wurden.

Es ist schon merkwürdig, dass die Firma Brünning schon öfter vor anderen Gebäuden gebaut hat, so dass der Ausblick vieler Alteigentümer genommen wurde (siehe Graswarder). Es ist auch nicht einzusehen, dass ein Hotel mit Schwimmbad auf freier Fläche abgelehnt wird und hier wo sich schon mehr als 1600 Wohnungen und ein Wohnmobilplatz befinden nochmals ein viel zu hohes Gebäude davor gebaut wird. Corona hat uns gelehrt Abstand zu halten und jetzt soll nochmal ein 14stöckiges Gebäude direkt neben den Ferienpark gebaut werden. Wieviel Platz bleibt dann noch für den Einzelnen?

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass das geplante Gebäude in einem Teil max. 9 Vollgeschosse aufweisen kann und nicht 14 Stockwerke. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Um die Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Es ist zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten

mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen.

46 Bürgerschaft 35 – vom 18.04.2021 / 21.04.2021

Ihnen liegt der o.g. Entwurf der Planänderung vor, der im Ferienpark Heiligenhafen durch seine enorme Höhe von 12 Stockwerke und mehr, einen Großteil der Ferienwohnungen die Sicht auf den Binnensee nimmt. Wie Sie sicherlich wissen, wird der Wert der Ferienwohnungen in diesem Ferienpark größtenteils durch die „schöne Aussicht“ beim Kauf und auch bei der Vermietung bestimmt.

Die Ferienwohnungen lassen sich bei einer Aussicht auf dieses übermäßig hohe Gebäude wohl nicht mehr gut vermieten. Trotz der Sanierung, in die die Eigentümer in den letzten Jahren bisher 39 Millionen Euro investierten, wird durch die Aussicht auf solch einen hohen Häuserblock ein großer Teil der Wohnungen schwer vermietbar sein. Das kommt weder dem Stadttourismus sowie den Einnahmen aus der Kurtaxe zugute. Bitte berücksichtigen diese Wertminderung vieler Ferienwohnungen im Ferienpark bei Ihrer Entscheidung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass das geplante Gebäude in einem Teil max. 9 Vollgeschosse aufweisen kann und nicht 12 Stockwerke. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden.

47 Bürgerschaft 36 – vom 19.04.2021 / 21.04.2021

Hiermit erhebe ich aus folgenden Gründen Einwände gegen das „Projekt Bünning“ im Ostsee — Ferienpark — Heiligenhafen.

1. Durch den Neubau wird etlichen Wohnungen der Blick auf den schönen Binnensee genommen.
2. Dadurch erleiden diese Wohnungen einen erheblichen Wertverlust und das nach vielen Jahren der Investitionen der WEG in den Ferienpark, die auch Entbehrun-gen beinhaltet haben.
3. Dies steht in keinem Verhältnis zu den Gewinnen des Hr. Bünning, die durch den Neubau und den Verkauf der neuen Wohnungen zu erwarten sind.

Ich fordere Sie daher auf, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken. Auch zum Wohle und im Interesse der WEG, die jahrelang auch mit Ihren Abgaben dazu beigetragen hat, dass die Stadt Heiligenhafen heute so gut dasteht.



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert,

vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden.

48 Bürgerschaft 37 – vom 06.04.2021 / 22.04.2021

Wie mit Schreiben vom 26.09.2019 bereits mitgeteilt, vertreten wir die Wohnungseigentümergeinschaft Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen,(). Auf die in unserem vorgenannten Schreiben beigefügte Vollmacht verweisen wir. Aus Anlass der derzeit durchgeführten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erneuern und ergänzen wir unsere Stellungnahme zu dem Planentwurf und tragen folgende Bedenken und Anregungen vor:

48.1 Betroffenheit der WEG durch die Planänderung gemäß § 47 VwGO

Unsere Mandantin ist die Gemeinschaft der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks Heiligenhafen mit ca. 1.700 Wohneinheiten. Der Gebäudekomplex befindet sich auf dem unmittelbar westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück und wird überwiegend als privat genutzte Ferienwohnungen und zu Zwecken der Vermietung von Ferienwohnungen genutzt. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft wären im Falle des Inkrafttretens des Planentwurfs folglich unmittelbar betroffen. Wenn der Plan rechtswirksam wird, sehen sie hierin eine Rechtsverletzung und damit einen Nachteil i.S.v. § 47 Abs. 2 VwGO.

48.2 Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Einwendungen werden gegenüber dem Planentwurf erhoben:

48.2.1 Fehlende Planungserforderlichkeit

Es fehlt die Erforderlichkeit für die Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB, denn die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert im Planbereich nicht die Aufstellung eines geänderten Bauleitplanes.

48.2.1.1 Es besteht im Plangebiet kein weiterer Bedarf an Ferienwohnungen. Das Gebiet ist bereits vollständig überplant und bebaut. Ungeachtet des bestehenden Planungsermessens der Gemeinde besteht ein Planungsänderungserfordernis nur dann, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne diese Planungsänderung nicht gewährleistet ist (BVerwG vom 25.07.2017 - 4 BN 2.17). Davon kann vorliegend keine Rede sein. Der Wunsch eines einzelnen Investors nach einer Änderung ist kein ausreichender Grund für eine Neuplanung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Es besteht auch kein Anspruch eines einzelnen Investors auf eine Planänderung. Eine „Gefälligkeitsplanung“ ist unzulässig (BVerwG vom 11.05.1999 - 4 BN 15/99). Dass es hierum tatsächlich geht, ergibt sich aus Ziff. 1.1 der Planbegründung mit aller Deutlichkeit:

"Ein privater Investor hat der Stadt Heiligenhafen das Projekt vorgestellt. Zur Umsetzung der Planvorstellungen wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 1997 erforderlich. Die dort getroffenen Festsetzungen sehen eine nur eingeschossige Bebauung vor. „

Das Plangebiet ist bereits ausreichend und erschöpfend überplant. Die aus der derzeitigen Planungslage ersichtlichen Planungsziele sind weiterhin aktuell und entsprechen der übergeordneten Planung. Der in Ziff. 1.1 der Planbegründung befürchtete städtebauliche Missstand besteht tatsächlich nicht und droht auch nicht, denn die derzeitige Ausweisung des Plangebietes lässt eine Erneuerung der Bestandsgebäude auch jetzt schon ohne weiteres zu. Das Ziel, Leerstände zu vermeiden, erfordert nicht die Ausweisung einer Planung, die gleich die Errichtung eines massiven Hochhauses mit neun Vollgeschossen und gut 40,00 m Höhe ermöglicht. Hierzu besteht argumentativ kein Zusammenhang. Ebenso wenig ist nachvollziehbar, dass die Errichtung eines 40,00 m hohen Gebäudes der "Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen," dienen könnte (so aber die Behauptung des Planungsbüros Ostholstein unter Rn. 29 auf Seite 81 der Beschlussempfehlung Stand 05.11.2020). Es ist nicht erkennbar, welche touristischen Attraktionen durch ein Großbauvorhaben gefördert werden, das aufgrund des Preisniveaus vermutlich allenfalls von kapitalkräftigen Erwerbern genutzt werden wird. Die Förderung der touristischen Infrastruktur ist selbstverständlich sinnvoll, jedoch besteht aus hiesiger Sicht kein erkennbarer Zusammenhang zu dem geplanten Hochhaus mit neun Vollgeschossen.

Die Stadt Heiligenhafen unterliegt hier einem grundlegenden Missverständnis, wenn sie sich ausschließlich von der Frage leiten lässt, was gegen die Planänderung spricht. Zunächst hat sie als Vorfrage zu beantworten, was die Planänderung spricht, welches konkrete Erfordernis hierfür also maßgeblich ist. Das Interesse eines privaten Investors an der Errichtung eines wirtschaftlich vorteilhaften Hochhauses genügt hierfür nicht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele

die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (so gar) berechtigt. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

- 48.2.1.2 Auch die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit der derzeitigen Ausweisung (Ziff. 3.3 der Planbegründung) rechtfertigen den Änderungsentwurf nicht. Aus der Machbarkeitsstudie Adam & Partner vom 22.06.2020 ergibt sich, dass dies in Bezug auf die Gewerbebetriebe auch nach der Planänderung so bleibt, und dass lediglich das geplante Hochhaus mit Ferienwohnungen gewinnträchtig ist. Dies bleibt aber ohne Auswirkungen auf die Gewerbebetriebe, da die Planänderung hier keine Verknüpfung vorsieht. Überdies erscheint die Machbarkeitsstudie auch fehlerhaft, wie sich unter anderem daraus ergibt, dass das Aktiv-Haus in der Vergangenheit durchaus grundlegend saniert, modernisiert und ausgeweitet werden konnte. Also war das offensichtlich wirtschaftlich machbar. Soweit die Planbegründung offenbar von einer Subventionierung der Gewerbebetriebe durch die Ferienwohnungsvermietung ausgeht, ist dieser Zusammenhang durch die Planänderung ohnehin nicht gesichert. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht auch ohne Errichtung eines weiteren massiven Wohnhochhauses machbar sein soll. Eine solche Vorgehensweise würde auch die durch die Planänderung zu befürchtende Zunahme des Straßenverkehrs vermeiden. Die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks wären dann überflüssig. Denn ohne die Schaffung zahlreicher neuer Wohnungen würden die (gegebenenfalls modernisierten) Bestandsbauten überwiegend von den Nutzern des Ostsee-Ferienparks frequentiert werden, der sich in fußläufiger

Entfernung befindet, so dass kein nennenswerter weiterer Fahrzeugverkehr zu erwarten wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die Ferienwohnungen im Erdgeschoss ausschließen und mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung der Stadt Heiligenhafen mit dem Investor wird sichergestellt, dass Ferienwohnungen nur in Verbindung mit den touristischen Einrichtungen entstehen. Die Renovierung des jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abzusehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

48.2.2 Verstoß gegen rechtliche Bindungen

Die Planänderung verstößt gegen bestehende rechtliche Bindungen:

- 48.2.2.1 Der Regionalplan II für Schleswig-Holstein Ost, der auch für das fragliche Plangebiet gilt, setzt für den Nahbereich Heiligenhafen Ziele fest, mit denen der Planentwurf nicht vereinbar ist. So heißt es dort u.a.

"Die Errichtung von Zweitwohnsitzen ist aufgrund der bereits vorhandenen Quantität zu begrenzen."

Weiter wird das Gebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ausgewiesen, was bei der Abwägung mit anderen Nutzungsarten besonders zu beachten ist. Hieran fehlt es.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zulässig im Plangebiet sind ausschließlich Ferienwohnungen. Diese müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke zur Verfügung stehen. Insoweit sind Zweitwohnungen nicht zulässig. Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Ferienzentrums qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Zum „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich eingegangen: „Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Heiligenhafen. Diese Darstellung ist überlagert von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden. Hierzu wird auf die umfangreichen Darlegungen im Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Der Naturhaushalt wird ebenfalls nicht belastet (vgl. untenstehende Ausführungen zum Artenschutz und den Natura-2000-Gebieten).“

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweist die Stadt Heiligenhafen auf die angeführten weiteren Aussagen in der Begründung.

- 48.2.2.2 Der gültige Landschaftsplan weist das gesamte Gebiet einschließlich des von der Planänderung betroffenen Teilgebietes als Sonderbaufläche "Kur" aus.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der Landschaftsplan setzt keine Rechtsnorm, die im Bebauungsplan zwingend zu beachten ist. Im Übrigen sind Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Anlagen zur Erholung und Anlagen für kulturelle Zwecke in der 18. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen, die den ehemaligen Kursaal ersetzen.

- 48.2.2.3 Auch der gültige Flächennutzungsplan weist die Fläche als "Sonderbaufläche Kur" aus. Dafür enthält der Planentwurf aber keinerlei Ausweisungen. Diese Zweckbestimmung entfällt offenbar ersatzlos. Nach dem jetzigen Planstand entspricht das nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen.

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohnungen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Annexnutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben „Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen

Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

- 48.2.2.4 Der Kreis Ostholstein hat schon mit seiner Stellungnahme vom 07.10.2019 darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung der Stadt Heiligenhafen handle, sodass ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB das gebotene Verfahren wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Angebotsplanung fest.

Für das Areal beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen unabhängig von einem Investor die Aufwertung hin zu einem attraktiven Auftakt der Promenade am Binnensee.

- 48.2.2.5 Die neue Planung läuft auch der jetzigen Bebauung des Ostsee-Ferienparks im rückwärtigen Teil und einer sehr flachen davor liegenden Bebauung im vorderen Teil des Gebiets zuwider. Die Stadt setzt sich hiermit in Widerspruch zu ihren früheren Planungsvorstellungen, ohne dass erkennbar ist, dass hier eine gerechte Interessenabwägung stattgefunden hat. Es hat den Eindruck, dass hier ausschließlich im Interesse eines einzelnen Investors geplant wird. Der bisherige Bebauungsplan, der fast den Charakter eines städtebaulichen Rahmenplans hat, überplant den fraglichen Bereich zutreffend und bedarf als solcher keiner Änderung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

- 48.2.2.6 Städteplanerisch ist die Planung auch deshalb fragwürdig, weil das Ziel der Stadt Heiligenhafen, die Altstadt und den Hafen zum Kernpunkt der Stadtentwicklung zu machen, hierdurch geschwächt wird. Planerisch angebracht wäre aus diesem Grunde eine Verdichtung im Bereich der Innenstadt und des Hafens, nicht am Rande der Stadt.

Dies hat in einem anderen Gebiet auch die Stadt Heiligenhafen so gesehen, wie sich etwa im neuen Quartier an der Seebrücke zeigt, das in Form einer kleinteiligen Bebauung umgesetzt wurde. Das ist dort offensichtlich wirtschaftlich umsetzbar gewesen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung widerspricht den in Heiligenhafen vorliegenden Entwicklungskonzepten nicht, sondern setzt dort gegebene Handlungsempfehlungen um. Das belegen folgende Ausführungen und Zitate aus dem Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2014 (CIMA).

„Der Tourismus ist für Heiligenhafen das Standbein von Einzelhandel und Gewerbe. Angebote zur Saisonverlängerung und Unterhaltung der Touristen sind von äußerster Wichtigkeit für die Zukunft von Heiligenhafen.“ Eine Modernisierung des Ostseeferienparks wird ausdrücklich als räumlicher Handlungsschwerpunkt benannt ebenso wie die Belebung außerhalb der Saison bzw. Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

Für die Innenstadt liegt ein weiteres Konzept vor: „Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)“ (DSK-BIG), welches von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Dieses befasst sich im Wesentlichen mit Aufwertungspotenzialen für die Altstadt und fordert insbesondere dort weitere Angebote auch im gastronomischen Bereich. Dieses widerspricht unter Beachtung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes der CIMA von 2014 für ganz Heiligenhafen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht.

Das neue Quartier an der Seebrücke ist in der Fläche wesentlich ausgedehnter als die hier vorliegende Planung.

- 48.2.2.7 Der Tourismusverband Schleswig-Holstein hat als Dachorganisation des schleswig-holsteinischen Tourismus im Jahre 2018 ein Gutachten erstellen lassen, das der Stadt Heiligenhafen zwar insgesamt ein positives Erscheinungsbild bestätigt, jedoch schon jetzt das Plangebiet als "überdimensioniert" bezeichnet. Bei Errichtung des Ostsee-Ferienparks war Grundbedingung und zwischen Bauherrn und der Stadt seinerzeit abgesprochen worden, dass vor dem Ferienpark eine lediglich eingeschossige Bebauung befindlich ist, um den Blick nicht zu stören (vgl. Ziff. 3.a) der Planbegründung vom 15.07.1971). Seither hat sich die Stadt hieran gehalten. Mit dem Planentwurf kehrt sie sich von ihrer früheren Zusage, die derzeit planerisch verwirklicht ist, ab. Aus städteplanerischer Sicht ist der fragliche Bereich der Stadt Heiligenhafen hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit durch die Bestandsbebauung vollständig ausgereizt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine,

wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch

im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Hierbei ist zu vergegenwärtigen, dass sich im Ostsee-Ferienpark während der Hochsaison zwischen 4.000 und 5.000 Personen aufhalten (so zuletzt im Sommer 2018). Der Freiraum "Strand" ist schon jetzt damit überlastet. Die zu unterstellende Zunahme des Straßenverkehrs im Falle der Durchführung des neuen Bauvorhabens führt auch zu einer zusätzlichen Belastung der Nachbarn einschließlich des Ostsee-Ferienparks hinsichtlich des Verkehrslärms und der Abgasemissionen. Die Attraktivität der Ferienwohnungen im Ostsee-Ferienpark wird unter dem geplanten benachbarten Hochhausvorhaben erheblich leiden. Der Attraktivitätsverlust kann zu Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen etc. führen. Außerdem wird es zu einer Verkehrswertreduzierung kommen. Dies ist insbesondere deshalb eine unangemessene Belastung der

Eigentümer des Ostsee-Ferienparks, als diese soeben eine umfangreiche Sanierung der Wohnanlage durchgeführt hat, die mehr als € 30,0 Mio. kostete.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtgeregelter Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das

Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moisinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Kapazität der touristischen Infrastruktur in ihrer jetzigen Form wird die Zunahme an Feriengästen durch das geplante Bauvorhaben nicht verkraften, da die Infrastruktur kapazitätsmäßig schon heute weitgehend ausgereizt ist.

Da nützt es auch wenig, wenn die Beschlussempfehlung vom 05.11.2020 das geplante Hochhaus auf Blatt 83 verniedlichend als "Solitär" beschreibt, es ist und bleibt ein massiver, gut 40 m hoher Baukörper, der unmittelbar vor die vorhandene

Bebauung gesetzt wird und die Anzahl der im Plangebiet insbesondere zur Hochsaison vorhandenen Touristen nochmals deutlich erhöhen wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung von 95 zusätzlichen Ferienwohnungen entspricht etwa 5 % der Ferienwohnungen im Ostseeferienpark. Eine deutliche Erhöhung bedeutet das nicht. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Ferienzentrums trägt im Gegenteil zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.

48.2.2.8 Planungsalternativen - sofern solche denn überhaupt erforderlich wären - sind gar nicht erst geprüft worden. Stattdessen stellt die Kurzbegründung des Planentwurfs einfach nur fest, dass solche nicht bestehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu Planungsalternativen und zur Standortwahl ist in der Begründung unter Ziffer 3.3 ausführlich eingegangen:

„Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Süden der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).

Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl.

Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die Ferienwohnungen im Erdgeschoss ausschließen und mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung der Stadt Heiligenhafen mit dem Investor wird sichergestellt, dass Ferienwohnungen nur in Verbindung mit den touristischen Einrichtungen entstehen.

Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz oder Parkplatz in Anspruch genommen sind.



Abb.: DA Nord

Fläche 1 würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch Standort 2 würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Appartementhaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die Flächen

1 und 2 stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.“

48.2.3 Nichtberücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümer des Ostsee-Ferienparks

48.2.3.1 Der aus Sicht der betroffenen Nachbarn wesentliche Abwägungsfehler liegt in dem geplanten Volumen der im Plangebiet zu errichtenden Neubauten, vor allem des als Hochhaus konzipierten Geschosswohnungsbaus. Das geplante Gebäude würde die Sichtbeziehungen der Wohnungseigentumsanlage gravierend beeinträchtigen. Die Wohnungseigentumsanlage des Ostsee-Ferienparks ist hufeisenförmig so angeordnet, dass alle auf der Nord- und Westseite des Gebäudes befindlichen Wohnungen den Blick auf die Ostsee bzw. auf den Binnensee haben. Dies ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal des Gebäudes. Die in Blickrichtung benachbarte Bebauung ist aus diesem Grunde gezielt niedrig gehalten worden. Die Ferienwohnungen, die zum Innenbereich des Ostsee-Ferienparks liegen, bieten in Richtung Norden den Blick zur Ostsee, in Richtung Osten den Blick zum Binnensee, zur Ostsee und zur Insel Fehmarn und in Richtung Süden den Blick zum Binnensee.

Auch die außen liegenden Ferienwohnungen haben im Norden Blick auf die Ostsee, ansonsten Blick auf die umgebende Natur. Dies bedeutet, dass beim Bau des Ostsee-Ferienparks darauf geachtet wurde, dass jede Wohnung eine schöne Aussicht hat.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

- 48.2.3.2 Die Planung überschreitet nach dem jetzigen Stand die örtlich zulässige GRZ und die GFZ erheblich und wäre folglich derzeit nicht zulässig. Durch die Anordnung eines weiteren sehr großen Baukörpers, zumal mit dieser Anzahl von neun Vollgeschossen (ggf. zzgl. Staffelgeschoss), entsteht überhaupt erst ein städtebaulicher Missstand hinter diesem Gebäude.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um einen sehr großen Baukörper handelt. Das Vorhaben überragt den Ostseeferienpark nicht. Die für das Plangebiet festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m², was einer

Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.

- 48.2.3.3 Der Kursaal, der ungeachtet seiner Bauweise als eingeschossiger Baukörper Bauteil anzusehen ist, wird durch das Hochhaus ersetzt. Der flache Steltner-Bau wird auf der nördlichen Hälfte in Richtung auf das Aktiv-Hus auf drei Geschosse erhöht. Nach dem derzeit bekannten Planungsstand wird im obersten Geschoss überdies ein Restaurant eingereicht, das gegenüber der reinen Wohnnutzung eine deutlich höhere Belastung für den ruhenden und fließenden Straßenverkehr insbesondere durch Gäste darstellen wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Auch wenn eine geringfügige Verkehrszunahme zu erwarten ist, ist das Verkehrsnetz ausreichend bemessen.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtsregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Erforderliche Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

- 48.2.3.4 Der durch den Planentwurf zulässig werdende Neubau wird unmittelbar vor den Blöcken O, Q und P des Ostsee-Ferienparks angeordnet werden und mit einer Anzahl von neun Vollgeschossen ein solches Volumen erreichen, dass zahlreiche Wohnungen im Ostsee-Ferienpark nunmehr ihren Blick auf die Ostsee und/oder den Binnensee sowie die Altstadt der Stadt Heiligenhafen ganz oder teilweise verlieren. Dies ist eine massive Entwertung des Eigentums der betroffenen Wohnungseigentümer, die sich sowohl auf den Verkehrswert der betroffenen Wohneinheiten, wie auch auf die Höhe der erzielbaren Miete im Zuge der Ferienwohnungsvermietung negativ auswirken wird. Auch der Bodenrichtwert wird durch den Blickverlust abstürzen. Die von den betroffenen Wohnungseigentümern befürchteten Behinderungen ihrer Sichtbeziehungen werden durch die Studie zu Sichtbeziehungen des Planungsbüros Ostholstein vom 05.10.2020 bestätigt. Diese Studie versucht die bevorstehenden Beeinträchtigungen von Wohnungen in der Anlage des Ostsee Ferienparks zwar möglichst quantitativ kleinzureden. Es bleibt aber das Fazit auf Blatt 27 der Studie, dass eine

erhebliche Anzahl von Wohnungen negativ betroffen wird. im Rahmen der Abwägung kommt es in diesem Zusammenhang gar nicht drauf an, wie viele Wohnungen dies sind. Ein Abwägungsfehler liegt auch dann vor, wenn nur einzelne Wohnungen nachteilig betroffen sind. Nach der Studie verlieren 66 Apartments die Blickbeziehung, bei 64 Apartments erfolgen Einschränkungen (vgl. Blatt 24 der Studie). Das ist alles andere als geringfügig.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Heiligenhafen bezogen auf die Blickbeziehungen auf die Ostsee und das Binnenmeer eine Studie in Auftrag gegeben hat, die zu folgendem Ergebnis kommt.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des

rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Soweit der Einwender darüber hinaus rügt, durch die geplante 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die Altstadt der Stadt Heiligenhafen nicht mehr sehen zu können, ist drauf hinzuweisen, dass außerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich kein Anspruch auf weitergehende Freihaltung benachbarter Grundstücksflächen besteht, selbst wenn durch die Ermöglichung einer Bebauung dort über Jahre bestehende Blickbeziehungen vereitelt werden (vgl. exemplarisch das Urteil des VGH Kassel vom 20.04.2017 – 3 C 715/14.N – zit. n. Juris, Rdnr. 24). Der Einwender hat somit etwaige Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen auf die Altstadt hinzunehmen.

(

- 48.2.3.5 Der Planentwurf enthält auch keine nachvollziehbare Abwägung für die durch den Hochbau, der dem Ostsee-Ferienpark unmittelbar davor gestellt wird, entstehenden Einblicksmöglichkeiten (Sozialabstand). Solche Einblicksmöglichkeiten sind allenfalls im Rahmen einer innerstädtischen Verdichtung vertretbar, verstoßen ansonsten aber gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, bei der die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind. Der Ostsee-Ferienpark ist in einer U-Form angeordnet, was dazu führt, dass der Großteil der sich darin befindlichen Wohnungen in einem Abstand von ca. 50-150 m von der Grundstücksgrenze entfernt befindet. Aufgrund dieser Entfernung sind die Einblicksmöglichkeiten in den bestehenden Ostseepark gering, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung des sog. Sozialabstandes nicht zu erwarten ist. Dies gilt im Ergebnis auch für die Blöcke P und Q des Ostseeparks. Zunächst liegt zwischen diesen und der Grundstücksgrenze noch die schmale Privatstraße. Zudem befindet sich der Block P nicht gegenüber dem Baufenster, sondern gegenüber der Parkdeckfläche. Auch hinsichtlich des Blockes Q, ist keine unzumutbare Beeinträchtigung des Sozialabstandes zu erwarten. So ist dieser Block ca. 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt und ebenfalls durch die vorgenannte Straße getrennt. Des Weiteren sind die Fensterfronten dieses Blockes so angeordnet, dass sie nicht direkt auf die geplante Bebauung treffen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Sozialabstandes ist somit auch nicht zu befürchten.

- 48.2.3.6 Ähnliches gilt für die Verschattung gemäß Studie des Planungsbüros Ostholstein vom 18.05.2020. Hier wird eine jedenfalls partielle Beschattung festgestellt, jedoch als nicht erheblich angesehen, ohne dass die Frage der Erheblichkeit näher begründet wird. Zu bestimmten Jahreszeiten kommt es durchaus gleichwohl zu einer Verschattung bis in den späten Vormittag hinein.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verschattung sind nicht gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften - hier des § 6 LBO - eingehalten sind. Das ist hier der Fall. Die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

- 48.2.3.7 Es dürfte auch ein Abwägungsfehler seien, die Betroffenheit der Summe der Wohnungseigentümer in dieser Weise zu quantifizieren, denn es handelt sich bei dem Ostsee-Ferienpark nicht um eine einzelne Immobilie, die abwägungsrelevant wäre, sondern um insgesamt 1684 Wohnungseigentümer, deren Interessen jeweils separat berücksichtigungsfähig sind. Den Eigentümern der nachteilig betroffenen Einheiten nützt es gar nichts, dass andere Einheiten von der Planänderung nicht betroffen werden, ganz gleich, wie viele das sind.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Es zwar zutreffend, dass die Stadt Heiligenhafen im Rahmen der Betrachtung der Einschränkung der Sichtbeziehungen eine „gebündelte“ Betrachtung der Nachbarbebauung – und nicht – eine Betrachtung jeder einzelnen Eigentumswohnungen (1.694 Wohnungseigentümer) vorgenommen hat (vgl. Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Dies ist aber eine nicht zu beanstandende Vorgehensweise, die Beeinträchtigung einer nachbarlichen „Blockbebauung“ mit über 1.690 Wohnungen vorzunehmen, zumal im Ergebnis jede Wohnung betrachtet wird.

So wird anhand der vorgenannten „Bündelung“ vor allem deutlich, welche Bereiche der benachbarten Bebauung in welchem Umfang - in Bezug auf die Sichtbeziehungen zur Ostsee und zur Binnensee – erheblich beeinträchtigt werden. So wird anhand der Studie deutlich, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte, Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die

Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Zudem hat die Stadt Heiligenhafen die Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen ermitteln lassen. Hierbei hat sich ergeben, dass 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt wären. Zudem hat die Stadt Heiligenhafen im Rahmen der Begutachtung eine fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ermitteln lassen. Eine solche würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Durch diese Betrachtungsweise hat die Stadt Heiligenhafen die Beeinträchtigung des benachbarten Gebäudekomplexes vollständig bewertet und in diesem Rahmen die Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Bebauung der 18. Änd. des Bebauungsplans Nr. 12 ergeben hinter den Zielen der Stadt zurückstehen lassen.

So ist die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

- 48.2.3.8 Erschwerend kommt die zu erwartende mindestens zweijährige Bauzeit mit den zu erwartenden Belastungen hinzu, die als solche zwar möglicherweise nicht abwägungsrelevant sind, jedoch zu Erlösausfällen der Bewohner des Ostsee-Ferienparks führen würden. Da die Mehrzahl der Wohnungen des Ostsee-Ferienparks als Ferienwohnungen vermietet werden, stellt auch dies einen Eingriff in die Rechte der Eigentümer dar.

Insgesamt stellt sich die Planänderung als Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB dar, denn ein Bewertungsfehler liegt dann vor, wenn

Art, Ausmaß und Intensität der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Belange sowie auf bestehende Verhältnisse tatsächlicher oder rechtlicher Natur unzutreffend beurteilt wurden, eine bestehende Vorbelastung nicht erkannt oder falsch beurteilt wurde. (OVG Sachsen, Urteil vom 27.02.2020 - 1 C 13/18).

Der Hinweis in der Beschlussempfehlung vom 05.11.2020 (Blatt 86), dass der Aspekt der Grundstückswertminderung kein eigenständiger Abwägungsposten im Planaufstellungsverfahren sei, führt in dieser Allgemeinheit nicht dazu, dass die Grundstückswertminderung unbeachtlich wäre. Es kommt vielmehr auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen (BVerwG vom 19. 09.2002 - 4 CN 1.02). Die Beachtung solcher Kriterien ist bereits Gegenstand des im Rahmen der Abwägung

zu beachtenden allgemeinen Rücksichtnahmegebots. Dieses hat die Vorprägung nicht nur des geplanten Bauvorhabens, sondern auch der Umgebung zu berücksichtigen (OVG Sachsen vom 14.01.2019 - 1 A 911/17; OLG Stuttgart vom 27.11.1975 - 10 U (Baul.) 5/75).

Letztendlich ist der Schutz der Werte von Bestandsgebäuden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch eine Frage der Eigentumsgarantie (Battis/Krautzberger/Löhr, Rn. 123. zu § 1 BauGB).

Unklar bleibt schließlich auch, in welcher Weise die Grenzabstände eingehalten werden können, auch wenn dies letztendlich erst Gegenstand der Erteilung einer Baugenehmigung sein wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die vorstehende Einwändung besagt nichts anderes als die Stadt Heiligenhafen bereits im Rahmen der Beschlussempfehlung vom 05.11.2020 ausgeführt hat. Danach stellt der Verkehrswert eines Grundstücks als solcher, der durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für seine Umgebung gemindert wird, grundsätzlich keinen schutzwürdigen Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert können zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auftreten (so auch ausdrücklich der VGH Kassel im Urteil vom 20.04.2017 – 3 C 725/14 – zit. n. Juris, Rdnr. 20 mit Bezugnahme auf das BVerwG vom 09.02.1995 - Az. 4 NB 17/94 - juris, NVwZ 1995, 895/896, juris; Bay. VGH, Urteil vom 03.03.2011 - 2 N 09.3058 - juris). Vorliegend handelt es sich bei sämtlichen Einwänden des Ostsee-Ferienparks um sog. Planaußenlieger, da deren Ferienwohnungen außerhalb des Plangebiets liegen. Damit sind sie allenfalls mittelbar in ihrem Verkehrswert betroffen.

Hinsichtlich der – tatsächlichen Auswirkungen, wie etwa Verschattung, Blickbeziehungen, Luftverwirbelungen – hat die Stadt Heiligenhafen eine gesonderte Abwägung vorgenommen.

48.2.4 Fehlerhafte Bewertung der verkehrsmäßigen Erschließung

Der Planentwurf weist auch Abwägungsmängel hinsichtlich der Verkehrssituation und der Erschließung des Plangebiets auf.

Das Plangebiet einschließlich des Ferienparks liegt am Ende einer innerstädtischen Verkehrsverbindung, die sich letztendlich als Sackgasse darstellt, da nach der derzeitigen Verkehrssituation eine Durchfahrt in Richtung auf die Ostsee zu der Straßenanbindung auf dem Steinwarder dauerhaft nicht mehr möglich ist. Es wird durch die Erweiterung des Gebietes um ein derart großes Wohnhaus zu einer erheblichen Zunahme des fließenden und ruhenden Straßenverkehrs kommen, der die Kapazitäten der derzeit vorhandenen Verkehrsanbindung einschließlich der öffentlichen Stellplatzsituation überfordert und eine zusätzliche Belastung für die bisher dort schon lebenden Bewohner bedeutet.

Die Erschließung der derzeit im Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung ist schon jetzt rechtlich nicht gesichert. Das Aktiv-Hus wird über eine Straße erschlossen, die im Eigentum des Ostsee-Ferienparks steht (Flur 002, Flurstück 5/11 der Gemarkung Heiligenhafen), nachdem auf der Seeseite alle früher vorhandenen Anfahrtsmöglichkeiten geschlossen worden sind. Es wird dann der Rettungsweg fehlen, denn es bestehen

weder Baulasten, noch Grunddienstbarkeiten. Eine gesicherte Anfahrt wäre nur über eine Umgestaltung der Promenadenfläche möglich, die dadurch völlig entwertet würde. Die Beschlussempfehlung vom 05.11.2020 geht an dieser Stelle mit keinem Wort auf den Einwand ein, dass die rückwärtig der Bestandsbauten auf der Promenade bis zum Aktiv-Hus verlaufende Erschließungsstraße im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft Ostsee-Ferienpark steht und hierauf keinerlei Geh- und Fahrrechte lasten. Offenbar soll diese Privatstraße als Feuerwehruzufahrt für die Neubauten einbezogen werden, was die Bewilligung einer entsprechenden Baulast durch die Eigentümer des Ostsee-Ferienparks erfordern würde. Angesichts der bestehenden Opposition der zahlreichen Wohnungseigentümer des Ostsee-Ferienparks ist jedoch mit einer Baulastbewilligung nicht zu rechnen. Es fehlt also die rückwärtige Feuerwehruzufahrt für die im neuen Plangebiet zu errichtenden Baulichkeiten.

Es ist überdies allseits übereinstimmende Auffassung, dass die Parkraumsituation im Bereich des östlichen Steinwarders äußerst angespannt und nicht zufriedenstellend ist. Durch den Neubau verschärft sich dies noch.

Die Parkraumsituation ist nur durch eine Tiefgarage einigermaßen in den Griff zu bekommen. Diese wird im fraglichen Bereich vermutlich nicht ohne eine Grundwasserabsenkung möglich sein, deren Umweltverträglichkeit im fraglichen Bereich äußerst zweifelhaft ist. Das geplante Parkdeck erfordert eine Entwidmung und völlige Umgestaltung der dafür vorgesehenen Teilfläche.

Das hierzu im Planaufstellungsverfahren von dem Investor eingeholte Verkehrsgutachten des Wasser- und Verkehrs-Kontors vom 18.05.2020 beseitigt die Bedenken der Wohnungseigentümer des Ostsee-Ferienparks nicht, da ihre persönlichen Erfahrungen sich in dieser Studie nicht widerspiegeln. Die Studie weist auch Mängel auf. So legt sie beispielsweise Hochrechnungsverfahren für Außerorts-Straßenverkehrszählungen zugrunde. Überdies dürften die Annahmen aufgrund der aktuellen Entwicklung völlig veraltet sein. Wie allseits bekannt ist, weisen die Ostsee-Ferien weder seit dem Jahre POPO eine derart extreme Zunahme an Straßenverkehr durch Touristen und Tagesbesucher auf, dass diverse Ortschaften zur Verhinderung eines Verkehrskollaps mehrfach vollständig für den Straßenverkehr abgesperrt werden mussten. Auch in Heiligenhafen ist eine derartige Zunahme des Straßenverkehrs seit 2020 zu verzeichnen. Dies dürfte aufgrund des pandemiebedingt geänderten Reiseverhaltens für weitere Teile der Bevölkerung auch dauerhaft so bleiben. Das berücksichtigt das Verkehrsgutachten nicht, da es von Erwägungen mit dem Stand 2019 ausgeht. Denselben Fehler macht die Planbegründung unter Ziff. 3.8.1.

Dies gilt in gleicher Weise für die Lärmtechnische Untersuchung des Wasser- und Verkehrs-Kontors vom 10.08.2020, soweit es auf dem Verkehrsgutachten aufbaut.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Die Gutachten sind nicht zu beanstanden.

Auch wenn es sich beim Eichholzweg letztendlich um eine Sackgasse handelt, übernimmt diese dennoch die Straßenfunktion einer Sammelstraße im Straßennetz, da sie den Ostsee-Ferien-Park, das Klinikum sowie die östlich anschließenden Wohnstraßen an das weitergehende regionale Straßennetz (Kreisstraße K42) anschließen. Sammelstraßen liegen in einem Einsatzbereich von 400 bis 800 Kfz/h. Es ist zutreffend, dass es zu einer Zunahme der Verkehre kommen wird. Dennoch wird der Einsatzbereich einer Sammelstraße mit den prognostizierten Verkehrsstärken von 596 Kfz/h nicht überschritten. Mit der vorhandenen Fahrbahnbreite von 6,00 m liegt zudem eine typische Fahrbahnbreite von Hauptverkehrsstraßen mit geringem Linienbusverkehr und Erschließungsfunktion entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

(RASt 2006) Tabelle 7 vor, sodass auch hieraus keine Defizite der Erschließung zu erkennen sind.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches wird weiterhin ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen, welcher durch eine private Stellplatzanlage für die vorgesehenen Nutzungen ergänzt wird. Das Parkraumangebot wird damit gegenüber heute fortentwickelt und verharret nicht auf dem Bestand.

Die 18. Änderung des B-Planes Nr. 12 greift nicht in die bestehende Erschließungssituation der bestehenden Gebäude ein. Die Promenadenfläche ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dieses schließt das Befahren der Promenade auf planungsrechtlicher Ebene nicht aus. Weitergehende Regelungen sind über den B-Plan nicht zu treffen und liegen im Bereich der verkehrsrechtlichen Anordnungen seitens der Straßenverkehrsbehörde und des Ordnungsamtes.

Eine Erreichbarkeit des Baufeldes durch die Feuerwehr ist sowohl über die öffentliche Verkehrsfläche im südwestlichen Geltungsbereich für die westlichen Gebäudeseiten als auch über die Promenade für die östlichen Gebäudeseiten gegeben. Ein Brandschutzkonzept ist nicht Aufgabe eines Bauleitplanverfahrens, sondern ist für das tatsächliche zu errichtende Objekt im Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

Die 18. Änderung des B-Planes Nr. 12 bereitet durch die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen mit der Kennzeichnung als Parkdeck/Tiefgarage eine Ausweitung des öffentlichen Parkraumangebotes vor. Weiterhin werden die privaten Stellplätze in einer Tiefgarage verortet. Die Begründung stellt unter Nr. 3.8.2 dar, dass hier das mögliche Angebot mit 220 Stellplätzen den Bedarf gemäß Richtwerttabelle des ehemaligen Stellplatzlerlasses um rund 30 Stellplätze übersteigt. Mit diesen Maßnahmen wird einer Verschärfung der Parkraumsituation entgegen gewirkt. Wie unter Nr. 3.8.2 der Begründung dargelegt, ist eine Tiefgarage geplant. Dass eine öffentliche Nutzung des südlichen Bereiches durch öffentliche Parkplätze ebenfalls vorgesehen ist, wird dort ebenfalls erwähnt und zusätzlich in der Planzeichnung festgesetzt. Dass umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden können, ist dem Plangeber bekannt.

Die verkehrstechnischen Fragestellungen der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten und Streckenabschnitten werden immer auf Grundlage der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke (MSV) beurteilt. Diese repräsentiert die 50. höchste Stunde des Verkehrsaufkommens eines Jahres und wird in Heiligenhafen innerhalb der Hauptsaison liegen. Daher basiert das Verkehrsgutachten auf zwei Verkehrserhebungen innerhalb der touristischen Spitzenzeit (Do. 25.07.2019 und Sa. 27.07.2019). Aufgrund der höchsten Ausprägung wurden aus dieser Erkenntnis die verkehrstechnischen Beurteilungen anhand der samstäglichen Spitzenstunde durchgeführt.

Der anhand des „Vereinfachten Hochrechnungsverfahrens für Außerorts-Straßenverkehrszählungen“ berechnete durchschnittliche tägliche Verkehr DTV (über alle Tage des Jahres) wird grundsätzlich für verkehrstechnische Beurteilungen nicht benötigt, diese basieren wie erläutert nur auf Stundenwerten. Der DTV wird nur nachrichtlich dargestellt, da er gegebenenfalls für andere Fragestellungen außerhalb der Verkehrstechnik erforderlich ist. Dabei stellt sich gerade das genannte Verfahren als zutreffend für touristische Gebiete dar, da die dort hinterlegte Jahresganglinie des Verkehrsgeschehens die Verkehrsspitze während der Sommerferienmonate zutreffend abbildet, während das sonst übliche Verfahren nach den Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) aus 2001 gerade während dieser Zeit einen deutlichen Rückgang bzw. ein Tal im Jahresverlauf des Verkehrsgeschehens zeigt.

Die langfristigen Wirkungen der Corona-Pandemie auf das Verkehrsverhalten der Bevölkerung oder auch auf deren Reiseverhalten zu touristischen Zwecken kann von keiner Seite prognostiziert werden und verbleibt daher im Reich der Spekulation. Daher ist es richtig, dass das Verkehrsgutachten die Situation 2019 beschreibt. Während

Homeoffice und Fahrradnutzung zu einem Rückgang des Verkehrsgeschehens geführt haben, verlagerten sich hingegen bisherige Fahrgäste des ÖPNV zurück auf den Pkw. Mit dem zunehmenden Rückgang der Inzidenzen wird dagegen auch die Nutzung des Homeoffice wieder sinken und auch das Reiseverhalten wird sich wieder verändern, sodass Fernziele wieder in den Fokus rücken.

Ungeachtet dessen ist, wie erläutert die Spitzenstunde das maßgebende Beurteilungskriterium der Verkehrsanlagen und nicht der durchschnittliche tägliche Verkehr. Das Verkehrsgutachten ist daher fachlich richtig. Öffentliche Straßen unterliegen dem Gemeingebrauch und dürfen durch Jede und Jeden zum Straßenverkehr genutzt werden. Der Bebauungsplan kann keine verkehrsrechtlichen Regelungen treffen, dies obliegt allein der Straßenverkehrsbehörde und dem Ordnungsamt.

Die Lärmtechnische Untersuchung bezieht sich nicht auf das Verkehrsgutachten.

Unter Nr. 6 „Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen“ wird keine lärmtechnische Berechnung durchgeführt, da aufgrund der Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Straße direkt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr eintritt. Bereits kurz hinter an dieser Stelle im Eichholzweg ist nicht mehr zu erkennen, ob ein Fahrzeug aus der Tiefgarage kam, vom öffentlichen Parkplatz oder der Stellplatzanlage des Ostsee-Ferien-Parks. Bereits aufgrund des Nichterfüllens dieses einen Kriteriums ist eine Auseinandersetzung mit dem anlagenbezogenen Verkehr nicht erforderlich, Verkehrszahlen werden daher nicht benötigt.

48.2.5 Unzureichende Entwässerungssituation des Plangebiets und seiner Umgebung

Auch die Entwässerungssituation des Plangebietes ist, wenn ein derart großes zusätzliches Gebäude errichtet wird, wieder ungeklärt. Zwar ist nach Angaben der Stadt die städtische Infrastruktur zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Ostsee-Ferienparks durch in der jüngeren Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen geklärt. Bei den Verhandlungen hierüber ist jedoch auch deutlich geworden, dass die vorhandenen Entwässerungskapazitäten nicht unbegrenzt sind und schon davon abhängen, dass andere Baugebiete (derzeit die oberhalb des Entwässerungsgrabens liegenden Baugebiete) über eigene Regenrückhaltebecken verfügen und bei Starkregen nur gedrosselte Abflussmengen in die Entwässerung abgeben. Damit hat die Stadt explizit die Bedenken des Ostsee-Ferienparks im Hinblick auf die angespannte Entwässerungslage des gesamten Gebietes beantwortet.

Dies bedeutet zugleich, dass die Niederschlagsentwässerung nicht noch beliebige weitere Wassermengen durch bauliche Maßnahmen im fraglichen Bereich verkraften kann.

Die Beschlussempfehlung vom 05.11.2020 überzeugt in diesem Punkt nicht, da sie nicht näher begründet wird und immerhin selbst den Vorbehalt äußert, dass es zu einer Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kommen kann. Überdies wird der Vorbehalt einer offenbar noch nicht erfolgten Erschließungsplanung gemacht und darauf hingewiesen, dass dies alles erst beim Planvollzug beachtet werde. Das ist ein Abwägungsfehler.

Der Kreis Ostholstein hat in seiner Stellungnahme vom 07.10.2019 zutreffend darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Planung Verkehrsflächen betrifft, sodass für deren Entwässerung eine Regenwasserklärung vorgesehen werden müsse. Hieran fehlt es.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zusätzliche Mengen an Niederschlagswasser sind nicht zu erwarten, da sich die tatsächliche Versiegelung des Grundstücks durch die Planung nicht erhöht. Die Einleitungsmengen vergrößern sich nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, durch welche Maßnahmen eine Drosselung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Technische Vorkehrungen zur Regenwasserklärung müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis der Regenwasserklärung ist in der Begründung enthalten.

48.2.6 Unzureichende Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutzrechtlich verträgt das Plangebiet ebenfalls keine zusätzliche Belastung durch eine Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten. Im fraglichen Gebiet leben diverse Tierarten, die durch ein in diesem Bereich errichtetes, zusätzliches Hochhaus erheblich beeinträchtigt würden, insbesondere auch Fledermäuse. Die faunistische Potenzialanalyse Karsten Lutz vom 19.05.2020 bestätigt dies unter 2.2.3.1. Hierin liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB.

In unmittelbarer Nähe ist das Naturschutzgebiet Eichholzniederung durch die Zunahme der Bebauung und der Anzahl von im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wohnenden Menschen zusätzlich belastet. Hierneben befinden sich nahe gelegen zwei Schutzgebiete, die in keiner Weise bislang in die Abwägung einbezogen wurden.

Auch die faunistische Potenzialanalyse vom 18.05.2020 beschränkt sich letztlich auf das reine Plangebiet und blickt nicht ausreichend über diese Fläche in die Umgebung hinaus. Naturschutzrechtliche Prüfungen dürfen naturgemäß nicht an den Grenzen eines kleinräumigen Plangebietes Halt machen, sondern müssen den gesamten betroffenen Raum betrachten. Hieran fehlt es.

Der Planentwurf lässt somit keine übergreifende naturschutzrechtliche Abwägung erkennen, schon gar nicht eine erfolgte Umweltprüfung. Insbesondere die Verträglichkeit des geplanten Hochhauses mit dem Vogelschutzgebiet "Östliche Kieler Bucht" ist entgegen den Hinweisen des Kreises Ostholstein vom 07.10.2019 nicht hinreichend geprüft worden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die angrenzenden Schutzgebiete und Belange des Artenschutzes wurden sehr wohl untersucht. In der Begründung ist ausführlich auf diese Belange eingegangen.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche

Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

48.2.7 Unzureichende Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes

Der gesamte Bereich im Umfeld des Plangebietes ist hochwassergefährdet. Der Hochwasserschutz soll derzeit nur bei 2,75 m liegen. Im Winter 2018/2019 war der Spielplatz des Ostsee-Ferienparks bereits überflutet. Im Bereich der Hochwasserschutzanlage fehlten (z.B. am 02.01.2019) nur noch ca. 60 cm an einer Überflutung. Aufgrund des Klimawandels wird hier zukünftig mit Überschwemmungen zu rechnen sein. Die Stadt Heiligenhafen ist sich dieser Problematik durchaus bewusst und hat selbst schon weitergehende Aktivitäten im Hinblick auf einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Hochwasserschutz einleiten wollen. Die Landesplanung sieht 3,20 m vor. Nach eigenem Bekunden ist dies jedoch aus umweltschutzrechtlichen Gründen und Einwendungen der Landesregierung gescheitert. Aus umweltschutzrechtlichen Gründen ist es der Stadt Heiligenhafen also dauerhaft nicht gestattet, den Hochwasserschutz zur Ostsee angemessen auszubauen.

Gleichwohl spielt der Hochwasserschutz in dem Planänderungsentwurf keinerlei Rolle. Insofern liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vor.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

In der Begründung ist ausführlich auf den Hochwasserschutz eingegangen. Auf erforderliche bauliche Schutzvorkehrungen ist dort hingewiesen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

48.2.8 Klimatische Konsequenzen der Planänderung

Die Errichtung eines Hochhauses neben dem großvolumigen Bestandsgebäude des Ostsee-Ferienparks kann zu Verwirbelungen, Zunahme von Windgeräuschen, Sogerscheinungen etc. führen.

Die Expertise Windkomfort der GEO-NET Umwelt Consulting GmbH vom 29.09.2020 lässt erkennen, dass hier negative Einwirkungen durch das neu zu errichtende Hochhaus auf die Bestandswohnanlage des Ostsee-Ferienparks zu befürchten sind (vgl. Blatt 13 der Studie). Aus der Studie ergibt sich, dass derzeit die Wind-Komfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt sind, wohingegen dies südöstlich des geplanten Neubaus nicht mehr der Fall sein wird. Dem könne mittels lokaler Schutzmaßnahmen abgeholfen werden. Solche sind dem Planentwurf jedoch nicht zu entnehmen.

Ein Klimagutachten über die Auswirkungen des Bauvorhabens ist ebenfalls nicht eingeholt worden.

Hierin liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die auf der Promenade liegende südöstliche Fläche außerhalb des Plangebietes erfüllt die Windkomfortkriterien zwar nicht, jedoch ist damit keine Gefährdung von Personen oder Sachwerten verbunden. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Derartige Bereiche finden sich auch weiter nördlich des Plangebietes.

Auswirkungen auf das Klima sind mit der Planung nicht verbunden. Auch eine Auswirkung auf den Klimawandel ist nicht anzunehmen. Alle geltenden Vorschriften zur Energieeffizienz werden bei der hochbaulichen Planung beachtet.

48.3 Ergänzend zu dieser Stellungnahme verweisen wir auf die parallel von der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft eingereichte Stellungnahme (), vom 29.03.2021.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hierzu auf die Beschlussempfehlung unter Ziffer 43 verwiesen.

49 **Bürgerschaft 38 und Bürgerschaft 39 – vom 23.04.2021 / 23.04.2021**

Das Vorhaben des Herrn Bünning mit Unterstützung des Stadtrates ist m. Meinung nach, niederträchtig und unverschämt gegenüber den Wohnungseigentümern des Ferienpark

Durch den Bau des Ferienparks wurde die Stadt Heiligenhafen erst bekannt und groß, ebenso Herr Bünning. Aus Geldgier plant er jetzt ein Mahnmal und nimmt somit dem Ferienpark die freie Sicht zum Hafen, Binnensee, Ostsee und einem Teil der Altstadt. Warum will Herr Bünning dem Ferienpark so einen nicht wiedergutzumachenden Schaden zufügen? Nicht nur dass er auch dem überwiegenden Teil der Eigentümer die

Vermietungsmöglichkeiten nimmt, ebenso sinkt der Wert der Wohnungen erheblich. Ein Fauxpas, wie kann unser Stadtrat sich so als Spielball benutzen lassen?

Es ist mittlerweile die 18. Änderung des B-Plan 12 vom Anfang mit 7 Stockwerken ist Herr Bünning jetzt bereits auf ca. 14 Stockwerke und einer Höhe von ca. 40 m gestiegen. Da er sich bestimmt noch nicht einig ist, können evtl. noch einige Stockwerke dazukommen, wenn ihm nicht ganz dringend Einhalt geboten wird, denn Geld stinkt bekanntlich nicht. Viele Heilighafener lachen schon über die ständigen Erweiterungen und Änderungen von den Plänen des Herrn Bünning denn es ist schon albern.

Den Wohnungsinhabern ist es nicht nachvollziehbar, wieso die von uns gewählten Stadtvertreter Baupläne ändern ohne die Einwohner zu befragen und evtl. abzustimmen. Der Ferienpark wurde gerade für 37 Millionen über einen Zeitraum von fast 8 Jahren saniert und hat Dreck, Schmutz und Lärm hinter sich gebracht, noch mehr davon -durch überflüssigen Neubau- ist unzumutbar.

Der Tourismusverband Schleswig-Holstein hat doch in seinem Gutachten eindeutig ein Überangebot an Betten festgestellt, wie kann sich der Stadtrat über solche Tatsachen einfach hinwegsetzen? Wie will Herr Bünning denn die Parkplätze schaffen? Ich glaube nicht, dass die Bausubstanz des Ferienparks für eine Tiefgarage geschaffen ist. Hauptsache, dass Herr Bünning auch für alle Schäden aufkommen muss.

Dieser Stadtrat ist ganz sicher für die Zukunft m.M. nach nicht wieder wählbar.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist auszuführen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes max. 9 Vollgeschosse zulassen und nicht, wie in der Stellungnahme behauptet, 14 Stockwerke. Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens soll der Satzungsbeschluss gefasst werden. Weitere Stockwerke sind somit nicht mehr möglich. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens richtet sich nach dem Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dementsprechend nach § 3 Abs.1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt mit ebenerdigen Stellplätzen und einer Tiefgarage im Plangebiet selbst. Die öffentlichen Parkplätze werden auf einem Parkdeck vorgesehen. Bei Beachtung von Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser und Starkregen ist der Bau einer Tiefgarage im Plangebiet möglich.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem

6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen,

sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

50 Bürgerschaft 40 und Bürgerschaft 46 – vom 23.04.2021 / 26.04.2021

Als Eigentümer einer Wohnung im Ferienpark Heiligenhafen (C-4-12) erheben wir hiermit Einspruch gegen die 18. Änderung des Bebauungsplans 12.

Bzw.

Als Eigentümerin zweier Wohnungen im Ferienpark Heiligenhafen (K-3-5 und F-7-2) erhebe ich hiermit Einspruch gegen die 18. Änderung des Bebauungsplans 12, aus den nachfolgenden Gründen:

BEGRÜNDUNG:

50.1 Die Stadt Heiligenhafen möchte den B-Plan 12 mit der 18. Änderung - den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden zwischen dem Ostseeferienpark und dem Binnensee (Ferienzentrum / Steinwarder) - anpassen.

Bebauungspläne werden von Kommunen aus den übergeordneten Flächennutzungsplänen heraus entwickelt, um die städtebaulichen Entwicklungen und Ordnung im Gemeindegebiet zu steuern. So soll ein einheitlicher Siedlungscharakter gewahrt und „Wildwuchs“ von Bauformen verhindert werden.

Ein Bebauungsplan wird unter Einhaltung der Gesichtspunkte eines Flächennutzungsplans erstellt. Der Flächennutzungsplan wird durch überlegtes Nebeneinander oder Trennen stadträumlicher Funktionen, als Grundlage für die geordneten städtebaulichen Entwicklungen, geschaffen.

Hierbei ist die Grundlage des bestehenden Bebauungsplans, nach deutschem Baurecht, hinsichtlich der erlaubten Nutzungsdichte im Verhältnis zur Grundstücksfläche maßgeblich, sowie die Festlegung der Geschossflächenzahl und die Angabe der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) schreibt nach deutschem Baurecht unter anderem vor, wie intensiv ein Grundstück baulich genutzt werden darf. Sie gibt an, wie hoch die erlaubte Nutzungsdichte im Verhältnis zur Grundstücksfläche ist. Damit stellt das deutsche Baurecht sicher, dass die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt und Bereiche in einem Bebauungsplan nicht dichter bebaut werden können als nötig ist. Hinweis auf eine sehr dichte Bebauung gibt es bei einer Überschreitung der GFZ von 1,2.

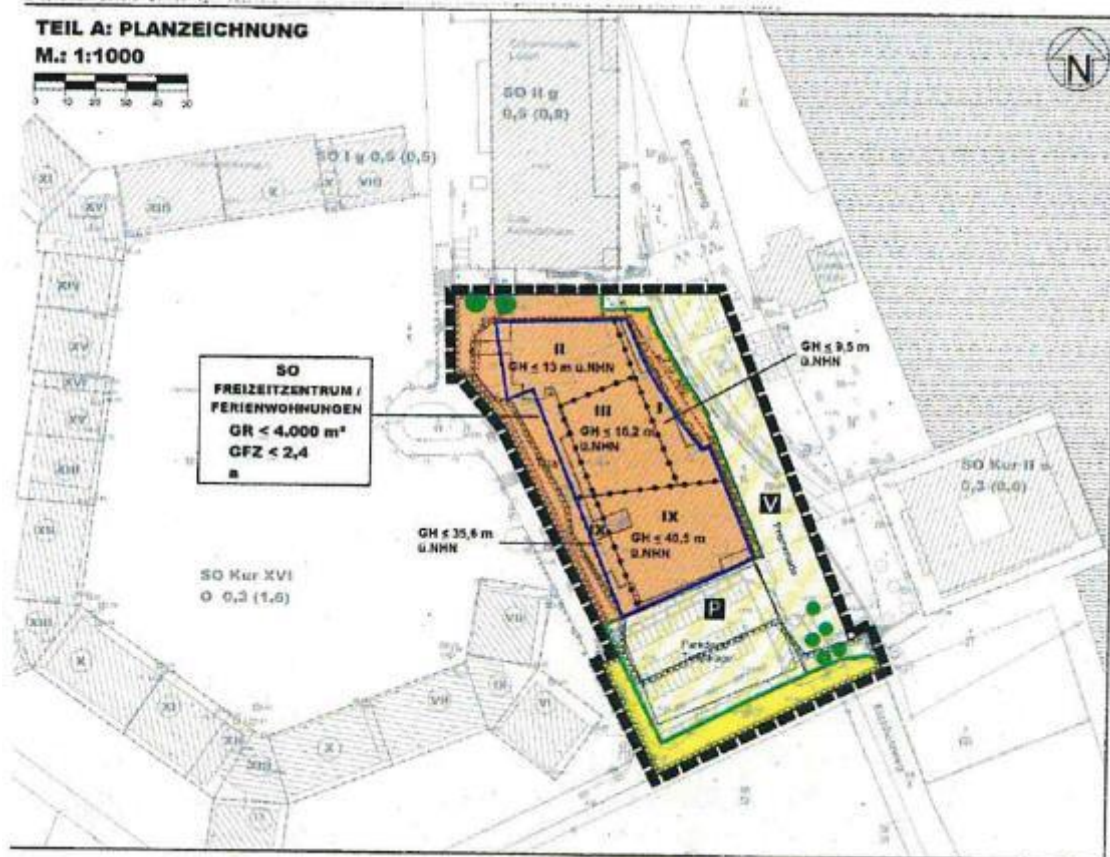
Kennzahlen sind wichtig für die Bestimmung des Bebauungsmaßes eines Grundstücks und daher im Bebauungsplan festzulegen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 sieht, für den zur Änderung vorgesehenen Bereich, folgende bestehende Festlegungen vor.

- SO (Sondergebiet)
- 1-geschossige Bauweise in geschlossener Bauform
- Grundflächenzahl 0,5 (GFZ)
- Geschossflächenzahl 0,5 (GRZ)



Kennzahlen der geplanten 18.Änderung des Bebauungsplan Nr. 12

- SO (Sondergebiet) mit neuer Beschreibung Freizeitzentrum / Ferienwohnungen
- II bis IX -geschossige Bauweise in geschlossener Bauform
- Grundflächenzahl wird durch $GR \leq 4000m^2$ ersetzt
- Geschossflächenzahl 2,4 GFZ
- Zusätzlich werden Baugrenzen verschoben und Umgrenzungen für Tiefgarage eingetragen.



Hieraus ergeben sich städtebaulich folgende Änderungen:

- neue zusätzliche Nutzung Ferienwohnungen
- Erhöhung der Geschosse von 1 -geschossig bis zu 9-Geschossen
- Erhöhung der GRZ von 0,5 auf $GR \leq 4000m^2$ ca. 0,61 GRZ
- Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 2,4
- Erweiterung der Baugrenzen und Zulässigkeit für Tiefgarage.

Im südlichen Bereich des Grundstücks soll eine bauliche Zulassung für einen Hochhausbau (n.MHHR) mit $\leq 40,5m$ Gebäudehöhe ü.NN zugelassen werden.

Die daraus resultierende Nutzungsdichte im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird um ein fast 5-faches, der im gültigen Bebauungsplan zugelassen Bebauung, überschritten. Dies ist unverhältnismäßig!

Die Nachbarbebauung im Gebiet besteht aus geschlossener Bauweise mit GFZ 0,5 bis 0,8 und offener Bauweise von 0,6 bis 1,6. Das Grundstück der Änderung weist eine geschlossene Bauweise auf, welches mit der starken Veränderung der GFZ auf 2,4 zu einer erheblichen Überschreitung der Dichtigkeit der Bebauung und der städtebaulichen Belange(welche den Freiraum für den Menschen berücksichtigen sollen) führt und dadurch die Nachbarschaft wesentlich schädigt.

Die 18. Änderung des Bebauungsplan 12 stellt somit einen erheblichen Widerspruch zum Flächennutzungsplan dar und verletzt die Maßhaltigkeit der zulässigen Änderung von Bebauungsplänen.

Freiräume übernehmen vielerlei Funktionen. Sie sind wichtige Orte der Begegnung und schaffen einen ökologischen und ökonomischen Nutzen. Frei- und Grünräume sind für die Wohn- und Lebensqualität und damit für die Standortattraktivität einer Gemeinde bedeutsam. Sie prägen die Identität eines Orts maßgeblich. Im öffentlichen Raum spielt sich der Alltag der Bevölkerung ab; er ist mitbestimmend für die Siedlungsqualität.

Attraktive Freiräume werden nachweislich besser genutzt als weniger attraktive und tragen daher zur Belebung bei.

Satzungen, insbesondere Bebauungspläne, und Gesetze werden von Planern oftmals als Hemmschuh architektonischen Gestaltungswillens angesehen. Manche zum Teil Jahrzehnte alte Festsetzungen erweisen sich in der Tat gelegentlich als fragwürdig. Doch die oft verständliche Kritik ändert nichts daran, dass - selbstverständlich — Satzungen, Gesetze und Verordnungen zunächst einmal so zu beachten sind, wie sie niedergelegt sind. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Geschossflächenzahl gehören grundsätzlich zum Kern eines Bebauungsplans, sodass naheliegt, dass eine diesbezüglich exorbitante Steigerung um das 5-fache einer GFZ dem städtebaulichen Gesamtgefüge schadet.

Die bauliche Identität des ursprünglichen Entwicklungsgedankens aus dem Flächennutzungsplan wird hiermit nicht mehr gewahrt. Die Änderung weist ein beachtliches Störpotenzial auf, welches sich nicht mit der Zweckbestimmung des Baugebiets und der Nachbarschaft verträgt.

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall. Die Ausführungen zur Bebauungsdichte werden zurückgewiesen. An den diesbezüglichen Festsetzungen hält die Stadt Heiligenhafen fest.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohnen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Anxennutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben „Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

Das Vorhaben hält die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf die Grund- und Geschossflächenzahl ein, bzw. unterschreitet diese. Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12

angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die derzeit vorhandene Bebauung mit Kursaal und Ladenzeile hat eine Grundfläche von ca. 3.650 m², was einer Grundflächenzahl von 0,57 entspricht. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung wird eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweisen und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), welcher in der Höhenentwicklung zwar die nächstgelegenen Gebäudeteile P und Q des Ostseeferienparks überragt, aber unter der Gesamthöhe desselben bleibt.

Das Angebot an Freiflächen wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert, da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig bebaut ist. Freiflächen in ausreichender Größe befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Promenade am Binnensee, landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Ostseeferienparks bzw. südwestlich des Plangebietes).

- 50.2** Die Stadt Heiligenhafen hat die Notwendigkeit der Änderung im Wesentlichen darauf begründet, dass die bestehende Bausubstanz marode sei und die kleinen Läden und Imbisse, sowie der Kursaal nicht mehr den touristischen Ansprüchen genügen. Der teilweise vorhandene Leerstand wird ebenfalls als Grund aufgeführt.

Der Leerstand ist nach Übernahme des Objektes durch den neuen Besitzer, aufgrund fehlender Verlängerung von Mietverträgen, selbst verursacht worden. Die Bausubstanz der bestehenden Gebäude ist als marode bezeichnet worden, wobei es kein Gutachten gibt, welches diese Aussage stützt. Vielmehr handelt es sich hier um suggestive Wahrnehmungen, die wohl nicht von fachlichem Wissen gestützt werden. Das vorhandene Gebäude ist in den 70er Jahren, im Zuge der Errichtung des Ferienparks, erstellt worden. Diese Bauwerke sind in Massivbauweise hergestellt worden und werden in der Fachwelt, bezogen auf ihre statischen Eigenschaften, als solide Bauwerke eingestuft.

Das Gebäude ist als architektonischer Komplex mit dem Ferienpark errichtet worden. Dieser hat 37 Millionen Euro in die Sanierung, zum Erhalt der Architektur, investiert. Wobei hier keine Erhaltungsmaßnahmen für z.B. statische Ertüchtigungen notwendig waren. In den Jahren 1969-1971 wurden 1.700 Ferienwohnungen in 16 Häusern, ein Hallenbad (Meerwasserwellenbad) und ein Kurhaus mit Saal, verschiedene Restaurants, Kegel- und Bowlingbahnen, Selbstbedienungsladen und die Kurverwaltung errichtet. Die Anlage war der erste große geschlossene Ferienkomplex in Deutschland.

Seit Oktober 2015 gibt es das Projekt der Erfassung der Nachkriegsarchitektur. Die Erfassung junger Denkmäler zählt zu den wichtigen aktuellen Aufgaben der Landesdenkmalämter. Bei der bestehenden Architektur des Gesamtensembles des Ferienparks und dem vorgelagerten Gebäudekomplex, welches auf dem Gelände der Änderung des Bebauungsplans steht und somit vom Abriss bedroht ist, handelt es sich um ein herausragendes typisches Beispiel, der architektonischen Epoche der 70er Jahre.

Ich beantrage die Hinzuziehung und Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege-Schleswig-Holstein zur Feststellung der erhaltungswürdigen Architektur der Bestandbauten auf dem Grundstück (verantwortliche Architekten Prof. Fritz Eggeling und Haro von Freytag-Loringhoven).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Renovierung des jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abgesehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

- 50.3** Weiterhin ist von der Stadt Heiligenhafen ausgeführt, dass eine wirtschaftliche neue Bebauung nur mit den aufgeführten GRZ/GFZ und Geschosszahlen für eine Erweiterung mit Ferienwohnung zu realisieren ist. Hierbei ist festzuhalten, dass sämtliche Gutachten und wirtschaftliche Bewertungen/Berechnungen seitens des Investors aufgestellt oder in Auftrag gegeben wurden. Sodass die hohe Bebauungsdichte durch die Unverhältnismäßigkeit der GFZ, ausschließlich aus der vom Investor begründeten wirtschaftlichen Notwendigkeit zum Bau von Ferienwohnungen und Tiefgarage resultiert. Eine Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücken ist kein hinreichender Grund für die Bebauung des Gebiets mit neun Geschossen, da dies nicht durch stadtgestalterische Gesichtspunkte geboten ist (siehe hierzu Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22. April 2010, Az.: 4 C 306/09.N).

Inwiefern eine wirtschaftliche Instandhaltung und Modernisierung, sogar ein 1-geschossiger Neubau, ohne Anforderungen an die Errichtung einer Tiefgarage möglich sind, kommt die Stadt Heiligenhafen mit eigenen Untersuchungen nicht nach.

Aus den vorher beschriebenen Gründen wiederholen wir unseren oben bereits angeführten Einspruch gegen die 18. Änderung des Bebauungsplans 12.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Der Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

51 Bürgerschaft 41 – vom 23.04.2021 / 26.04.2021

Ich bin Eigentümerin einer Ferienwohnung im Ferienpark und bisher sehr zufrieden damit. Leider habe ich nun feststellen müssen, dass beabsichtigt wird, den Bereich Kurhalle umzugestalten und z.T. neu zu erstellen.

Ich habe meine Wohnung mit Meerblick erworben und sie auch mit diesem Prädikat zur Vermietung angeboten. Wie aus dem Vorentwurf zu ersehen, soll das Gebäude eine Höhe von ca. 40 m erreichen!!! Wo bleibt mein Meerblick?

Ich vermute, dass viele Gäste fernbleiben werden, denn eine kalte Häuserfassade sehen sie ja z.T. jeden Tag in Bochum, Frankfurt usw.! Habe gerade erheblich in die Wohnung investiert, hoffentlich das war kein Fehler! Einen Wertverlust wird dieses unsinnige Bauvorhaben nach sich ziehen!

Durch den Zuwachs an Wohnungen steigt das Verkehrsaufkommen sicherlich erheblich - reicht die Infrastruktur (Zufahrtstrasse, Parkplätze usw.) da noch aus? Abgesehen von der Unruhe! Habe da meine Bedenken!

Bitte sehen Sie von dem Vorhaben in dieser Form ab - wäre Ihnen dankbar!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am

Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

52 Bürgerschaft 42 – vom April 2021 / 26.04.2021

Als Eigentümerin und Bewohnerin einer Wohnung in der 6. Etage des Hauses Q des Ferienparks bin ich ganz besonders von den geplanten Änderungen im Ferienpark betroffen.

Zurzeit habe ich noch den phantastischen freien Ausblick über Binnensee und Ostsee bis zu den Kirchtürmen von Großenbrode und Burg aus Fehmarn. Dieser Ausblick vermehrt den üblichen Verkehrswert einer Ferienparkwohnung um das Doppelte. Wegen dieses Ausblicks habe ich die Wohnung teuer erworben und bezogen. Ich habe dem gültigen Stadtrecht in Form des Bebauungsplanes vertraut. Das gültige Stadtrecht wurde vor Baubeginn des Ferienpark vor 1970 festgeschrieben. Alle Eigentümer haben dem Bestand dieses Stadtrechtes vertraut. Noch heute ist ersichtlich, dass die gewählte Anordnung der Häuser A — Q in Hufeisenform allen Wohnungen der Innenhofseite den freien Blick ermöglichen sollte. Die offene Hufeisenform garantiert, dass die Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter für fast die Hälfte aller 1.694 Wohnungen eintreten können.

In einem einmaligen Vertrauensbruch soll nun alles anders werden. Ein Investor tritt an. In einer üblen Ausprägung seines Standes baut er auf Teufel komm raus - um das Gebaute nach kurzer Frist mit millionenfachem Gewinn wieder zu verkaufen. Das Verwerflich an dieser Ausprägung des Gewerbes ist der Umstand, dass er sogleich mit dem schnellen Verkauf jegliche Verantwortung für seine Bausünde los wird.

Im Heiligenhafener Fall will er den Ferienpark mit gewerblichen Betrieben und Eigentumswohnungen geradezu einmauern.

Überall in der Stadt fragt man sich, wie wohl und mit welchen Mitteln der Investor die Stadtvertreter hinter sich bringen konnte. Durch den geplanten Hinzubau wird der bisher sogenannte Hof zu einem üblen Großstadthinterhof verkommen. Dementsprechend wird sich das Besucherpublikum verändern. Bereits heute gibt es Anzeichen für Verwahrlosung, Alkohol, Drogenhandel und -missbrauch, Rowdytum u. ä. Dieser Prozess wird sich verstärken. Der Niedergang wird sämtliche 1.694 Wohnungen im Ferienpark erfassen. Die Stadt sollte bemüht sein, sich nicht einen sozialen Brennpunkt zu schaffen.

Unsere Wertverluste wandern direkt als Gewinn in die Taschen des Investors. Völlig ungeklärt ist das Wegerecht. Die Stichstraße zwischen Ferienpark ist keine öffentliche Straße! Da die Stadtvertretung mehr oder weniger dem Ferienpark Häuser A-Q den Krieg erklärt hat, liegt es nahe, mit der Schließung der Straße zu antworten. Damit hätten der geplante Neubau, das städtische Aktivhus, und die nördlicher gelegenen Garagen und Ladengeschäfte keine Straßenanbindung.

Bereits vor Jahren hat der Tourismusverband Schleswig-Holstein in einem Gutachten feststellen lassen, dass der Ferienpark als Bausünde seiner Zeit unattraktiv und überdimensioniert sei. Der Tourismusverband SH ist der berufene Vertreter des Gastgewerbes. Umso gewichtiger ist sein Urteil. Nun soll diese Bausünde noch größer werden. Wir, die Bevölkerung von Heiligenhafen, wollen nicht noch mehr Hotelbetten und Ferienwohnungen, sondern bezahlbaren Wohnraum. Wir, die Eigentümer des Ferienparks, werden Schadensersatz von der Stadt einfordern.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu

Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Von einer Schließung des Hufeisens kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Ein Einmauern des Ostseeferienparks erfolgt demnach nicht. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Die angenommene Entstehung eines Großstadthinterhofs bzw. sozialen Brennpunkts ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein. Außerdem werden keine Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich Ferienwohnungen zugelassen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Erschließung des Plangebietes selbst die vorgenannte Privatstraße nicht genutzt werden muss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen oder über eigene Grundstücke. Bezogen auf die – außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Aktivhus wird von der Stadt Heiligenhafen ggf. eine Anlieferung von der Seepromenade erfolgen.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Ferienzentrums qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat

entsprechende Planverfahren eingeleitet (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

53 Bürgerschaft 43 – vom 23.04.2021 / 26.04.2021

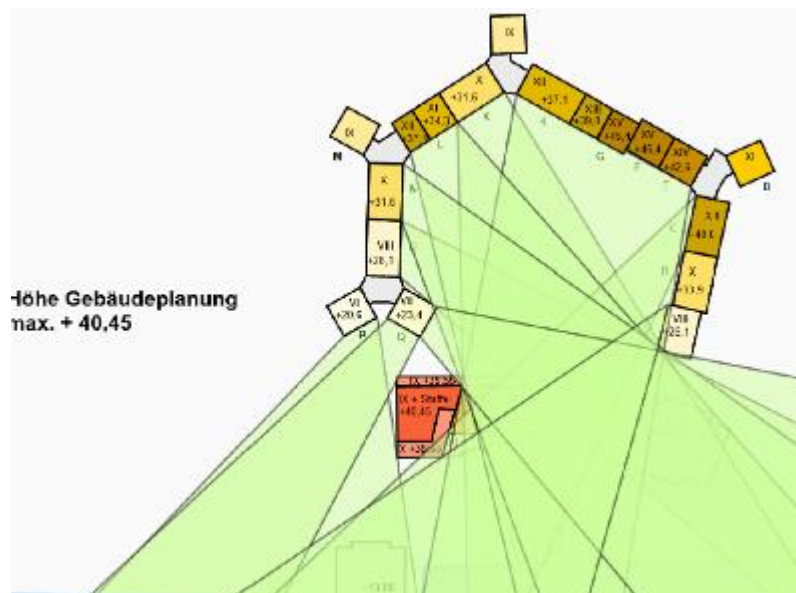
Ich habe eine Ferienwohnung im, Block E 10. Etage. Von meinen Gästen wird gerade der schöne Blick gerühmt, s. Anlage. In meiner Stellungnahme möchte ich mich nun ausschließlich auf die Studie Sichtbeziehungen beziehen. In dieser Studie wird nur von der Prämisse ausgegangen, den Binnensee auch zu sehen. Siehe insbesondere hier, S. 14 ff., S. 20 im Ergebnis, S. 23 Ergebnistabellen. Diese Prämisse schränkt von vornherein schon die daraus folgenden Ergebnisse ein. Im 10. Stock wird auch zukünftig, wie dargelegt ein „Blick vorhanden“ sein, aber dieser ist „eingeschränkt“, was hier verneint wird (s gelb zu grün). Ich werde zukünftig bei einer Geschosshöhe von g nicht mehr das Reha-Zentrum und den Südwestlichen Teil des Binnensees mit der Promenade am Eichholzweg sehen können.

Daher ist die Studie in diesem Teil fehlerhaft und nicht zu akzeptieren. Die Alternative der kompakteren Bebauung ist von vornherein keine Alternative. Es fehlt die Alternative der reduzierten Bebauung auf max. 6 Stockwerke, die eine Umsetzungschance haben könnte.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Studie zu den Sichtachsen ist nicht zu beanstanden. Bewertet werden nur erhebliche Auswirkungen. Es ist richtig, dass der geplante 9-geschossige Gebäudeteil im Süden des Plangebietes die Sichtbeziehung aus dem 10. Geschoss des Block E etwas beschränkt. Es verbleibt aber ein so großer Ausschnitt in Richtung Osten (ca. $\frac{3}{4}$), dass dieses keine erhebliche Einschränkung bedeutet.



Begründung:

1. Ich besitze die Wohnung G-4-11 im Ferienpark Heiligenhafen, also im 4.Stock mit Blickrichtung Ostsee, Binnensee und Ort Heiligenhafen! Wenn die Errichtung des Wohnblocks mit etwa 14 Etagen (41m) durchgeführt wird, ist mir der Blick auf die obengenannten Objekte total versperrt! Beim Kauf der Wohnung 1990 wurde mir ein unverbaubarer Blick garantiert! Dieser Blick nach Ost-Nord-ost wird nicht nur mir, sondern für etwa 2/3 der Eigentümer verwehrt!
2. Schon eine Erhöhung des „Aktiv Huus“ beeinträchtigte meinen Blick auf die Ostsee Richtung Fehmarn!
3. Mit dem Baubeginn des Wohnblocks wird der Wiederverkaufswert unserer Immobilie rapide sinken! Als Altersvorsorge können wir die Geldanlage dann vergessen! Außerdem hat dies zur Folge, dass viele Eigentümer ihre Wohnungen verkaufen werden. Die Steuereinnahmen für die Stadt Heiligenhafen dadurch gemindert!
4. Durch dann einen stark erhöhten Fahrzeugverkehr zu den Parkplätzen werden die Umweltschäden durch Abgase und Lärm noch verstärkt, zumal die Parkplatzsituation im Ferienpark schon jetzt stark eingeschränkt ist (WOMO Stellplätze, Stellplätze Ferienpark). Falschparker werden dann an der Tagesordnung sein!
5. Seit die Bauplanung des Neubaus bekannt ist (etwa 1/1/2 Jahre) wurden viele Restaurationen, Imbisse, Geschäfte und Supermarkt auf Anordnung des „Initiators“ geschlossen! Diese Situation ist für uns von großem Nachteil und nicht hinnehmbar! Hier muss so schnell wie möglich Abhilfe geschaffen werden. Ich bin Rentner und 75 Jahre alt (viele andere Eigentümer auch) und bin auf die Einkaufsmöglichkeit in der Nähe angewiesen!

Meine Forderung:

Um all die negativen Aspekte zu vermeiden und Folgeschäden zu verhindern, fordere ich die sofortige Einstellung der Planung für den Bau des „Wohnhauses“ die Wiedereröffnung der Restaurants und des Supermarktes, sowie eine Sperrklausel für weitere Bauvorhaben direkt östlich vor unserem Ferienpark! Geschieht diese nicht, sehe ich mich veranlasst, meinen Rechtsbestand einzuschalten!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem

6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische

Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

Der Neubau nur der Tourismusangebote (einschl. Lebensmittelmarkt) anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

55 Bürgerschaft 45 – vom 23.04.2021 / 26.04.2021

55.1 Hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum o.g. Verfahren ein. Ich besitze eine kleine Ferienwohnung im Ostseeferienpark Heiligenhafen zum Innenhof liegend, im Haus G in der 6. Etage. Die Wohnung wird über ein ortsansässiges Vermietungsbüro an Feriengäste vermietet. Bei jedem Aufenthalt in der vermietungsfreien Zeit genieße ich den Ausblick vom Balkon auf den Binnensee, die Ostsee und den Hafen. Dies wird mir auch immer wieder von meinen Feriengästen bestätigt, die dies in das Gästebuch schreiben, welches in der Ferienwohnung ausliegt.

Beim Kauf der Immobilie habe ich ganz bewusst eine Wohnung in dieser Lage gewählt. Die Wahl der Lage wirkte sich nicht nur auf den Anschaffungspreis, sondern auch auf die Höhe der Nebenkosten (z.B. die Grundsteuer) der Immobilie aus. Eine Immobilie in einer unteren Etage ohne den Panoramablick vom Balkon wäre um ein Vielfaches günstiger in der Anschaffung gewesen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft Ostseeferienpark Heiligenhafen hat eine sehr umfangreiche Sanierung des Gebäudes durchgeführt und in den letzten sieben Jahren über 30 Millionen EUR investiert. Um das Gesamt-Investitionspaket zu schultern, musste von allen Eigentümern eine hohe Sonderumlage abgerufen werden. Die Sanierung ist noch im vollen Gange und wird voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen sein. Durch die Sanierung des Ostseeferienparks konnte eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Die Handwerksfirmen der Region haben von den bisherigen Baumaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen stark profitiert und somit auch die Stadt Heiligenhafen.

Ich bin gegen einen Neubau, der von der Größe/Höhe der bisherigen Bebauung auf dem Grundstück abweicht und halte das Neubauprojekt für die größte Bausünde der Region. Durch den Neubau werden nicht nur die Sichtbeziehungen zum Binnensee, zur Ostsee und zum Hafen, entzogen, sondern auch die Schattenverhältnisse für den Ostseeferienpark und die Promenade werden negativ beeinflusst.

Durch die geplante „Skybar“ auf der Dachterrasse des Neubaus, wird es zu erheblichen Lärmimmissionen tagsüber und vor allem in den Abendstunden kommen, da die U-Form des Gebäudes an der offenen Seite zugebaut wird.

Mit dem Aktiv-Hus steht ein Vorbild für ein gelungenes Bauprojekt, welches die Aussicht auf die Umgebung nicht negativ beeinflusst, direkt vor den Häusern der WEG Ostseeferienpark. Der Neubau widerspricht den Absichten des damaligen Architekten und dem Bebauungsplan (großer Komplex hinten und freier Raum/Blick vorn). Schon der Ferienpark wird als überdimensioniert angesehen (Tourismusverband Schleswig-Holstein) und nun soll ein noch höheres Gebäude davor gebaut werden?

Wie soll sich der Ferienpark in Zukunft entwickeln? Wenn sich die Wohnungen nicht vermieten lassen und die Eigentümer kein Geld mehr in die Instandsetzung des Gebäudes investieren? Eine Idee wäre, die Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten, das wäre doch eine humanitäre Geste.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmetechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist

darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa

1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Annahme, dass sich die Wohnungen nicht mehr vermieten lassen und die Eigentümer keine Instandhaltung mehr durchführen, ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Abwägung sein.

Eine dauerhafte Vermietung der Ferienwohnungen an Flüchtlinge wäre nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich, da nur Ferienwohnungen zulässig sind.

55.2 Wirtschaftliche Belange

- Erwarteter Absturz der Bodenrichtwerte/Enteignungswirkung.
- Mietausfälle (kurzfristig: Baulärm und Schmutz, langfristig: zu dichte Bebauung und Lärmimmission).
- Entzogener Ausblick auf den Binnensee, die Ostsee und ebenso die Sicht zum Hafen mit enteignungsgleicher Wirkung.
- Wenn die Auslastung der Wohnungen im Ferienpark abnimmt, weil Feriengäste ausbleiben, werden ggf. Eigentümer keine Gelder mehr in die Instandhaltung des Gebäudes investieren (Verwahrlosung).
- Die WEG des Ostseeferienparks investiert 37 Mio. EURO in die Sanierung des Gebäudes, um den Ferienpark attraktiver zu gestalten. Fehlinvestition?
- Mehrausgaben für einen höheren Mehraufwand: Gartenpflege, Müllbeseitigung etc. Hier ein paar Beispiele:
- Gäste des geplanten Neubaus könnten unsere Gartenanlage nutzen, da ihnen keine eigene Grünanlage zur Verfügung steht. z. Bsp. f. Ballspiele, Picknick auf dem Rasen, Hunde ausführen etc.
- Verschmutzung durch Hundekot, Beseitigung von Müll, Mehrkosten für die Rasenpflege, durch Fremdnutzung und Graffiti-Beseitigung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Zu langfristigen Lärmimmissionen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² folgt unter Berücksichtigung eines kleinen Spielraums der vorliegenden Hochbaukonzeption (derzeit projiziert ca. 3.820 m² = GRZ 0,59) und entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,62. Damit wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von 0,5 um 0,12 angehoben. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete bleibt aber deutlich unterschritten. Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Von daher ist die Bebauung nicht zu dicht.

Zum Verlust von Blickbeziehungen und Verwahrlosung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die angenommenen Mehrausgaben sind hypothetisch und können nicht Grundlage der gemeindlichen Abwägung sein. Ebenso ist es eine bloße Vermutung, dass die Gäste der Ferienwohnungen den Innenbereich des Ostseeferienparks nutzen werden. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, dessen Nutzung ausschließlich dem Ostseeferienpark vorbehalten ist.

55.3 Umwelt, Küsten- und Hochwasserschutz

- Hochwassergefährdung des gesamten Bereichs/Klimawandel.
- Es wurden keine ökologischen Gesichtspunkte bislang berücksichtigt.
- Der Ferienpark liegt nah am Naturschutzgebiet. Eine zusätzliche Belastung sollte vermieden werden. Es leben geschützte Tierarten (z.B. Mauersegler) im Gebiet.
- Grundwasserabsenkung durch den Bau einer Tiefgarage.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Belange des Hochwasserschutzes und Klimawandels sind bei der Planung beachtet. In der Begründung und ergänzend auf dem Planwerk selbst sind die zu ergreifenden Maßnahmen entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz beschrieben. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Vorhaben selbst liegt im Übrigen weitgehend außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Betroffen ist lediglich ein Teil des Parkdecks/Tiefgarage. Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf den Klimawandel. Die klimaschützenden Vorschriften (u.a. GEG) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die Planung folgt den umweltschützenden Grundsätzen des § 1a des Baugesetzbuches. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei. Wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet mit Ausnahme einiger Solitärgehölze nicht vorhanden. Diese werden soweit möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EG DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Soweit Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, werden notwendige Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein ergriffen.

55.4 Negative Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse

Während der Bauphase

- Abriss- und Baulärm über einen langen Zeitraum.
- Verschmutzung der Fassade des Ostseeferienparks (Baustaub und auch in Verbindung mit Regenwasser).

Nach der Bauphase

- Kaminwirkung (Wind) durch zwei hohe Häuser. Das „U“ wird geschlossen.
- Gefängnishofartige Situation durch die Schließung des „Hufeisens“ Hohes Geräuschaufkommen da die U-Form des Gebäudes an der offenen Seite zugebaut wird.
- Gäste des geplanten Neubaus könnten unsere Gartenanlage nutzen, da ihnen keine eigene Grünanlage zur Verfügung steht. Lärmimmissionen z. Bsp. wg. Ball spielen, Picknick auf dem Rasen, Hunde ausführen etc. und somit Mehrkosten für die Müllbeseitigung, Rasenpflege durch Fremdnutzung und Graffiti-Beseitigung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Bezüglich Baulärm und Staub wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-

Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Von einer Schließung des Hufeisens bzw. gefängnishofartiger Situation kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Reflexionen sind in dem vorliegenden Lärmgutachten berücksichtigt.

Es ist eine bloße Vermutung, dass die Gäste der Ferienwohnungen den Innenbereich des Ostseeferienparks nutzen werden. Dieses kann nicht Grundlage der gemeindlichen Abwägung sein. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, dessen Nutzung ausschließlich dem Ostseeferienpark vorbehalten ist.

55.5 Ist Heiligenhafen noch ein Luft-/Kурort!?

- Heiligenhafen trägt die Bezeichnung Kurort. Damit wird verdeutlicht, dass in dem Ort bestimmte Bedingungen bestehen, die heilend auf Körper und Geist wirken sollen. Urlauber, die regenerieren und neue Kraft schöpfen wollen, buchen bevorzugt eine Auszeit in einem solchen Ort. Es stellt sich mir die Frage, ist Heiligenhafen dann noch ein Kurort?
- Luftverschmutzung durch zu hohes Verkehrsaufkommen, die zu erwartenden Schallimmissionen, dichte Bebauung und zu hohe Gästezahl.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und

Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moislinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verkehrszunahme bzw. eine zu hohe Gästezahl sind mit der Planung nicht verbunden.

Bezüglich Schallimmissionen und Bebauungsdichte wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

55.6 Schäden am Gebäude durch Tiefgaragenbau

- Es könnte zu nicht vorhersehbaren Schäden der Häuser Q und P, durch den Tiefgaragenneubau, am Gebäude kommen. Risse an der Fassade/Absenkung durch Erschütterung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz.

55.7 Interessenkonflikt

Der Bebauungsplan verfolgt einseitig die Interessen vom Bauherrn Herrn J. Bünning. Die Interessen der WEG Ostseeferienpark werden nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass mehr Argumente gegen eine Bebauung dieser Art sprechen als dafür. Ich bitte Sie meine Wünsche und die der Wohnungseigentümergeinschaft ernst zu nehmen und mit in die Entscheidung über eine Erteilung der Baugenehmigung einfließen zu lassen.



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar

So ist es das vorrangige Ziel der Stadt Heiligenhafen, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Etwa 1/3 der geplanten Bebauung weist eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) auf und 1/3 entspricht etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN). Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Bei Einhaltung der Grenzabstände ist regelmäßig nicht von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszugehen.

Diesem Ziel gegenüber gestellt hat die Stadt u.a. die Belange der benachbarten Bebauung des Ferienparks-Ostsee, bezogen auf die Lärmbelästigung, den Verkehr, die Verschattung, Blickbeziehungen, Windverwirbelungen und bezogen auf etwaige Wertminderungen. Dabei ist die Stadt Heiligenhafen zu dem Ergebnis gelangt, dass die vorgenannten betroffenen Belange gegenüber dem Ziel der Stadt Heiligenhafen, zurückzustehen haben.

56 Bürgerschaft 47 – vom 21.04.2021 / 22.04.2021

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den von Herrn Bünning geplanten Neubau in der aktuell vorgestellten Form.

Heiligenhafen kann sich keine weitere Bausünde leisten. Eine Neugestaltung des Areals rund um das Kurhaus ist zur Aufwertung des Ferienparks sehr zu begrüßen - aber nicht in Form eines neuen erdrückenden Bauklotzes.

Der Bürgerentscheid zum Thema auf dem Steinwarder verdeutlicht umso mehr, dass die Bürger/innen Heiligenhafens nach Jahren der Expansion touristischen Großprojekten zunehmend kritisch gegenüberstehen.

Zudem haben sich die Bedürfnisse der Feriengäste grundlegend verändert. Der Trend geht weg von Bettenburgen aus Beton. Projekte dieser Art entsprechen nicht mehr dem Zeitgeist. Hinterhofatmosphäre und der Ausblick auf Häuserschluchten sind nicht das, was Urlauber/innen heute suchen.

Warum wird das Bauprojekt nicht in der Art gestaltet, dass es, den veränderten Anforderungen und Ansprüchen gerecht wird und sich harmonisch in das Gesamt- und Landschaftsbild einfügt? Nur so kann der Neubau ein Gewinn für den gesamten Ferienpark und damit für Heiligenhafen und seine Bürger/innen und Urlauber/innen werden.

Weshalb werden bei einer solch wichtigen Entscheidung die Einwohner/innen Heiligenhafens nicht stärker eingebunden? Eine Möglichkeit könnte darin bestehen, einen Bürgerentscheid wie beim Schwimmbad auf dem Steinwarder in Erwägung zu ziehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der Neubau nur der Tourismusangebote (einschl. Lebensmittelmarkt) anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Haus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen

Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Dementsprechend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Eine erdrückende Wirkung geht von dem geplanten Vorhaben nicht aus. Der überwiegende Teil der Gebäude des Ostseeferienparks liegt in einer Entfernung von mehr als 100 m von dem geplanten Vorhaben entfernt. Lediglich die Blöcke P und Q liegen dichter am Vorhaben. Gleichwohl sind bei der Neuplanung die Abstandsflächen der Landesbauordnung einzuhalten. Beeinträchtigungen im Sinne einer Riegelbildung sind nicht gegeben.

57 Bürgerschaft 48 – vom 21.04.2021 / 22.04.2021

Als Besitzer einer Wohnung im Ferienpark bin ich nach der Visualisierung des Bauvorhabens entsetzt über die Dimension, die dieses Objekt hat. Es ist unverantwortlich und unverhältnismäßig, so einen Klotz vor den Ferienpark zu setzen und hunderten von Eigentümern die damit verbundenen Nachteile zuzumuten.

Hier einige Fakten: der Ferienpark wird zum Hinterhof, Wertverlust der Wohnungen, eingeschränkte Vermietbarkeit, Licht und Sonneneinschränkungen. Unabhängig der weiteren Nachteile (erhöhtes Verkehrsaufkommen, CO₂-Belastung, LKW-Verkehr usw.) ist das Bauvorhaben eine stadtplanerische Katastrophe. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auf Kosten von hunderten Eigentümer einem Investor so ein Objekt genehmigt wird.

Ich bitte Sie, meine Argumente und Einwendungen in ihre weiteren Entscheidungen mit einzubeziehen. Über eine Rückmeldung, dass mein Widerspruch eine Berücksichtigung bei Ihnen gefunden hat, wäre ich dankbar.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer hinterhofartigen Situation kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen,

sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell

im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Eine erhöhte CO₂-Belastung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Alle geltenden Vorschriften zur Energieeffizienz werden bei der hochbaulichen Planung beachtet.

Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

58 Bürgerschaft 49 – vom 21.04.2021 / 22.04.2021

58.1 Der Ferienpark wird vom Tourismusverband SH als überdimensioniert und unattraktiv bezeichnet. Er gilt als Bausünde aus den 70-er Jahren. Jetzt soll dem noch ein weiterer Gebäudekomplex mit Gebäudehöhen von 16,2-40,6 m ü. NHN vorgebaut werden! !

Dieses Bauvorhaben ist ausschließlich auf Rendite ausgelegt und wird das Orts- und Landschaftsbild weiter negativ beeinträchtigen, entspricht dann eher Manhattan, Frankfurter Innenstadt etc. (Notiz)

Wir verweisen hier auch auf den FNP / B-Plan von 1971 bzw. 1997, der eine eingeschossige Bauweise im Planungsgebiet vorgibt. (Notiz) Man hat sich seinerzeit aufgrund eines städtebaulichen Rahmenplanes bewusst für eine niedrige Bauweise entschieden. (Ensembleschutz)

Das jetzt geplante Bauvorhaben widerspricht dem und der Ferienpark wird einen eingeschlossenen Hinterhof erhalten, mit massiven Nachteilen (unattraktiv) für die Feriengäste / Eigentümer des OFP. Durch die Planung würde eine Wand auf 110 m Länge und einer Höhe bis zu 40,5 m entstehen, die in ihrer Wirkung den Eindruck vermittelt hinter einer Mauer zu leben. Die Aussage - eine Alternative gibt es nicht, ist eine Behauptung, die nicht bewiesen und nachvollziehbar ist.

Die Eigentümer des FP sanieren seit mehreren Jahren den Ferienpark und werden schlussendlich ca. € 37 Mio.- vermutlich nutzlos - investiert haben, da die vorgesehene Planung einen städtebaulichen Missstand erzeugt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung) führt hierzu wie folgt aus: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Haus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht

wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Von einer hinterhofartigen Situation kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

- 58.2** Im Übrigen ist Heiligenhafen ein anerkanntes Seeheilbad (Kurort) mit Heilanzeigen wie: Erkrankung der Atemwege / Herz-Kreislauf/ Gefäßerkrankungen / Neurologie, Psychiatrie, Psychotherapie.

Es stellt sich hier die Frage, kommt Heiligenhafen, bei zunehmender Luftverschmutzung durch massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Schallimmissionen (u.a. Baulärm etc.), besonders in der Hauptsaison, noch seinem Anspruch als Kurort nach.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moislinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verkehrszunahme ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Feriencentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter

ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

- 58.3** Sollte das geplante Bauvorhaben genehmigt werden, bedeutet das einen massiven Eingriff in den Umwelt / Landschaft / Klimaschutz / Naturschutz etc. Außerdem befindet sich der Komplex in einem Überschwemmungs- / Hochrisikogebiet. (s. B-Plan bzw. FNP).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Umweltschützende Belange werden u.a. durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz beachtet. Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehöriger Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben. Die nachrichtlichen Übernahmen zum Hochwasserschutz in der 18. Änderung des Bebauungsplanes basieren auf den aktuellen Regelungen im WHG und LWG sowie auf der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind damit überholt.

58.4 Es fehlen noch nachstehende Gutachten.

- Nachweis der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 5 BauGB des Vorhabens
- Nachweis der Auswirkungen einer „städtebaulichen Segregation“ auf den Ferienpark sowie Auswirkungen gem. § 9, 2b BauGB
- Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens gem. LWG (Landeswassergesetz) bzw. WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)
- Statisches Gutachten wg. baulicher Gefährdung des Gebäudes Ostsee — Ferienpark, Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)

Des Weiteren sollte eine Vorher / Nachher - Begutachtung des Gebäudes (FP) und der Wohnungen wegen eventueller Schäden / Risse, resultierend aus der Bautätigkeit, erfolgen. Solche Schäden (u.a. Setzschäden) können auch erst in den Folgejahren entstehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Weitere Gutachten sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der

Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht natürlich unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Appartements durchgeführt werden. Grundsätzlich jeder Neubau wird sich heutigen Ansprüchen entsprechend moderner präsentieren. Insgesamt sind in dem Gebäudekomplex des Ostseeferienparks knapp 1.700 Appartements vorhanden. Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %.

Aussagen zum WHG sind in der Begründung enthalten. Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet.

Das geforderte Gutachten zur Statik betrifft die hochbauliche Ausführung und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erbringen. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen.

58.5 Notizen zu einigen Gutachten / Stellungnahmen etc.

Quellen sind die jeweiligen Gutachten etc. evtl. mit Textauszügen

58.5.1 ORTS-UND LANDSCHAFTSBILD



Textauszug 3.8



Standort 8 Blick von der südlichen Zufahrtsstraße

Aus dieser Blickrichtung ist die Veränderung des Ortsbildes markant. Heute etc. Ostseeferienparks zurück. Der geplante Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt (vgl. Ansicht auf Seite 4). X

X-- Diese Aussage stimmt nicht. Es gibt lediglich 3 Gebäude im FP die minimal höher als der geplante Neubau sind.

Textauszug 4 Fazit

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten.....-. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen das am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind (X) und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.

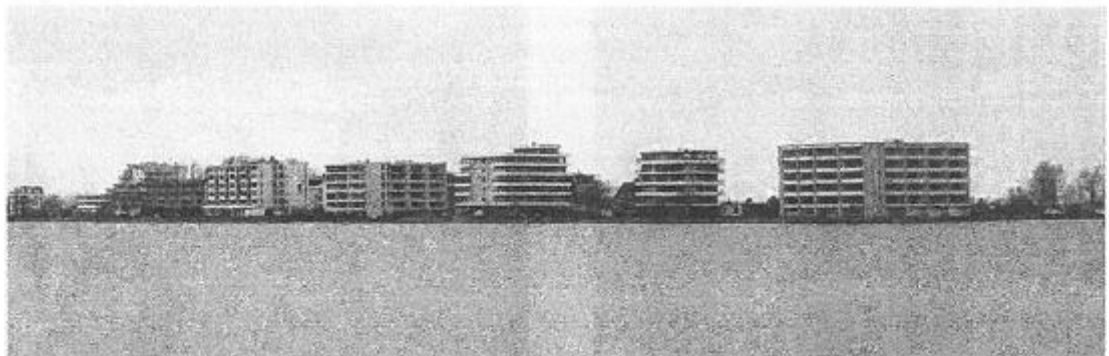
Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild.

Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben.....X

X Das Gesamtbild des Ferienparks wird komplett in den Schatten gestellt.

Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund X

X Die angesprochenen Gebäude auf dem Steinwarder sind bewusst nur max. 6 Etagen hoch. Ebenso an der Seebrückenpromenade und im Stadtgebiet.



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse der Studien sind nicht zu beanstanden. Einige Gebäude des Ostseeferienparks weisen eine Höhe von mehr als 45 m ü.NHN auf.

58.5.2 SICHTBEZIEHUNGEN

Textauszug Punkt 3 Ermittlung der Betroffenen I Seite 5

....größere Betroffenen bestehen bei den rot gekennzeichneten Fassaden. Für die dortigen Apartments sind die Veränderungen erheblicher. Nachfolgend betrachtet werden ausschließlich die Fassaden, die gelborange oder rot markiert sind.

Punkt 5 Zusammenstellung der betroffenen Apartments X

X Gegenüberstellung Ermittlung des Bestandes / Betrachtung der beabsichtigten Planung.

- Betroffene Apartments insgesamt 716
- Aktuell betroffen sind es 463 Apartments. - Blick vorhanden
- Nach Planung verbleiben 337 Apartments. - Blick vorhanden
- Ergibt ein Minus 126 Apartments. Das ist nicht als geringfügig anzusehen, vollkommen inakzeptabel und entbehrt jeglicher, nachbarschaftlicher Rücksicht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Das Ergebnis der Studie ist nicht zu beanstanden. 66 Appartements verlieren die Blickbeziehung, 64 Appartements verbleibt ein eingeschränkter Blick.

58.5.3 LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Textauszug Punkt 1.2

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Aktiv-Hus, in welchem ein Spa, Indoor---Spielareale sowie Gastronomie und kleiner Einzelhandel angesiedelt sind. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Veranstaltungspavillon sowie das Haus des Kurgastes. Westlich der bestehenden und geplanten Anlage liegt der Ferienpark Heiligenhafen, mit Wohnanlagen, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Bebauung wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung in der Qualität von Allgemeinen Wohngebieten (WA) zugrunde gelegt. X

Punkt 8.3

....Das hier vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. X

X Heiligenhafen ist ein Seeheilbad / Kurort. Demzufolge hat die Einordnung nach den Immissionsrichtwerten nach 1 (Kurgelände , etc.) zu erfolgen. Nur weil der betreffende Gebäudekomplex als „ SO Freizeitzentrum/ Ferienwohnungen“ ausgewiesen wird, ändert nichts an den Werten. Die Tatsache des Kurorts ist übergeordnet zu beurteilen. Die Geräuschkulisse aus der Skybar / Dachterrasse muss nicht explizit erwähnt werden. Die wird auch nach 22 Uhr nicht geringer werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Annahmen des Lärmgutachtens sind nicht zu beanstanden.

Zur Einstufung der Schutzbedürftigkeit von Immissionsorten gelten die Festsetzungen der Bauleitplanung. Die Einstufung der gesamten Stadt Heiligenhafen als Kurort ist dabei nicht von Belang, sondern nur die Gebietsausweisung in den einzelnen Bebauungsplänen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 zeigt dabei ein Sondergebiet „Kur“ und benennt durch detaillierte Einschriebe die Nutzung des Gebäudekomplexes „Ostsee-Ferienpark“ als Ferienwohnungen, sodass eine Nutzungsform eines Ferienhausgebietes resultiert. Damit senkt der B-Plan die Schutzbedürftigkeit des Gebäudekomplexes auf das Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Gemäß Feldhaus/Tegter Kommentar TA Lärm, Teil B zu Nr. 6.6 Rn. 49 heißt es: „Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den dort zulässigen bzw. Ausnahmsweise zulässigen Anlagen weitgehend den WA-Gebieten (Verweis auf Ficker/Fieseler, Fn.25, § 10, Rn. 4)“.

Daher erfolgte im Schallgutachten die Beurteilung des Gebäudekomplexes anhand der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes.

Legte man eine Beurteilung als Kurgelände mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) tags zugrunde würden an Werktagen infolge der Anlieferungen der gewerblichen Nutzungen der 18. Änderung des B-Planes die Immissionsrichtwerte an den östlichen Fassaden der Gebäude P und Q am Tage überschritten. An allen anderen Gebäuden und Fassaden wären selbst Kurgeländewerte eingehalten. Eine Einhaltung der Richtwerte

Tag ist für die genannten Fassaden jedoch an Tagen ohne Anlieferungsverkehr gewährleistet.

Vergleichbar stellt es sich für die nächtlichen Nutzungen dar. Auch hier würden ausschließlich an den östlichen Fassaden der Gebäude Q und P die nächtlichen Richtwerte von 35 dB(A) um 2 bis 4 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Gebäudeteilen wären die Immissionsrichtwerte selbst für eine Einstufung als Kurgebiet gegeben.

Vom Grundsatz her wird mit der 18. Änderung des B-Planes Nr. 12 und den derzeitigen Überlegungen zum Bebauungskonzept eine Verbesserung der schalltechnischen Situation erreicht, da die heute zum Ostsee-Ferien-Park hin ausgerichteten Anlieferzonen des Edeka-Marktes und des Restaurants sowie des Eingangsbereiches zu den Freizeiteinrichtungen von der schutzbedürftigen Bebauung weg verlagert werden. Es tritt folglich eine Verbesserung der Situation gegenüber heute (Anlieferzonen ohne Abschirmung, Eingangsbereich mit Raucherplatz) ein.

58.5.4 VERKEHRSGUTACHTEN X

X Auch hier gilt im Hinblick auf das anerkannte Seeheilbad (Kurort) keine weitere Belastung durch Verkehr, Geräuschkulisse und Eintrag weiterer Immissionen. Das geplante Bauobjekt ist mit dem vermehrt auftretenden Verkehrslärm nicht vereinbar. Insbesondere in den Lieferzeiten zwischen 06.00 - 07.00Uhr bzw. 08.00 - 09.00 Uhr.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Annahmen des Verkehrsgutachtens sind nicht zu beanstanden. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

58.5.5 STUDIE ZUM SCHATTENFALL

Notiz

Hier ist, insbesondere im Frühjahr / Herbst, zu bemängeln, dass der Sonnenaufgang aus östlicher Richtung erst später über das geplante Bauvorhaben (Erhöhung der Rauchkate auf 16,5 m) stattfindet. Somit werden die Wohnungen im OFP von Tageslicht Sonnenschein und Frischluftzufuhr abgeschnitten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse der Studie zum Schattenfall sind nicht zu beanstanden.

Es ist zu bedenken, dass aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften - hier des § 6 LBO - eingehalten sind. Das ist hier der Fall. Die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

Von einem „abschneiden der Frischluftzufuhr“ kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im

Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü.NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m). Nach Norden und Süden verbleiben wie bisher auch gut 20 m breite unbebaute Flächen, die dem Luftaustausch ebenso dienen, wie der Durchgang zwischen Aktiv-Hus und Neubebauung. Es wird hier auch auf die Ergebnisse der Studie zu Windverwirbelungen (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021) verwiesen. Diese zeigen, dass bei einer Windrichtung aus Südost die mittlere Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand etwas zunimmt; bei einer Anströmung aus Südwest die Planung auf den inneren Bereich praktisch keine Auswirkungen hat (Abb. 6 und 8 der Studie).

58.5.6 FAUNISTISCHE POTENZIALANALYSE UND ARTENSCHUTZ

Punkt 3.1 Technische Beschreibung

..... Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten X

X Nicht die Stadt plant -----sondern ein Investor plant hier ein das Orts -und Landschaftsbild schädigendes Renditeobjekt (ein Betonklotz, analog 70-er Jahre), alles unter der Behauptung eine Tourismusstärkung zu erzielen.

Punkt 11 Gesamtübersicht

..Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten / anzunehmen ...nicht anzunehmen? Falsch: Ist definitiv gegeben.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind nicht zu beanstanden.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden.

58.5.7 TOURISMUS / UNTERSUCHUNGEN

B-Plan vom 15.07.1971 Begründung (Auszug) und FNP vom 17.12.1994

1. Entwicklung

Die Aufstellung des vorliegenden B-Planes 12 ergab sich aus der Notwendigkeit ein Kurgebiet und ein Feriencentrum zu schaffen.....X

3. Städtebauliche Maßnahmen. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um das Kurgebiet von Heiligenhafen.

X Erstellt wurde bewusst eine nach Osten offene, nur eingeschossige Bauweise der dem Ferienpark vorgelagerten Gebäude, um die Frischluftzufuhr von Osten her zu sichern. Das ist im Zusammenhang mit dem Ferienpark als eine Einheit mit Schwimmbad

(jetzt Aktivhus,) Rauchkatenkomplex, Ladenzeile, Kursaal etc. zu sehen. (Ensemble-schutz X)

X Ensembleschutz Gebäudeensemble. / Quelle WIKIPEDIA)

Als Ensemble wird in der Architektur die Zusammengehörigkeit von mehreren Gebäuden gemeint, die gemeinsam eine städtebauliche Qualität vorweisen. Dabei werden die Gebäude meist gemeinsam geplant, funktionieren aber, im Gegensatz zu dem Gebäudekomplex, alle unabhängig voneinander. (Quelle Wikipedia)

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die vorliegende Planung entspricht mit dem Katalog der zulässigen Nutzungen weiterhin der Intention des damaligen Ferienzentrums.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische

Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Im Hinblick auf den angesprochenen Ensembleschutz wird darauf verwiesen, dass denkmalpflegerische Bedenken im Verfahren seitens der Behörden nicht vorgetragen wurden.

58.5.8 FAZIT

58.5.8.1 Das geplante Bauvorhaben widerspricht

- dem FNP vom 17.12.1994 und dem B-Plan vom 15.07.1971
- dem Orts- und Landschaftsbild und damit auch dem gesamten Stadtbild (Stadt und Steinwarder) mit Bauten von max. 6 Stockwerken
- den Anforderungen des Lärmschutz in Kurgebieten (FNP 1971 und B-Plan.)

Im Bereich des Ferienparks besteht kein Bedarf für weitere Apartments / Ferienwohnungen. Laut Studie des Tourismusverband SH ist der FP schon jetzt überdimensioniert..

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall.

Die übrigen Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohnen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Annexnutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese

aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben „Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

Das Vorhaben beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nicht in erheblichem Ausmaß. Es wird hierzu auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Beeinträchtigungen durch Lärm sind unter Beachtung von Maßnahmen nicht gegeben. Auch hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

58.5.8.2 Die Notwendigkeit der Erhöhung des Rauchkatenkomplex ist nicht gegeben. Einkaufsmarkt, Restaurant, Kino, Kegel/Bowlingbahn, Billiard, Bierbar, Imbiss sind vorhanden. Die Leerstände können durch eine Sanierung behoben werden. Sollte das Bauvorhaben genehmigt werden, entstehen für die Eigentümer weitere massive Beeinträchtigungen.

- Erhöhte Geräuschkulisse (Lärm) durch Lieferverkehr etc.
- Gleiches gilt für den Eintrag von Immissionen / Luftverschmutzungen.
- Weitere Sichtbeeinträchtigung für 126 () Apartments.
- Hinterhofeffekt mit zunehmender Windverwirbelungen, etc.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Es wird hierzu auf die obigen Ausführungen verwiesen.

58.5.8.3 **Nicht die Stadt beabsichtigt....** sondern die mehrheitliche Politik und ein Investor beabsichtigten und nicht um den Tourismus zu beleben (wer es glaubt, Trugschluss). Im Übrigen zeigt das wirtschaftliche Gutachten (Adam & Partner) auf, dass dieses Gebäude (40 m) mit der entsprechenden Anzahl von Apartments nur deshalb erforderlich sei, um die Tiefgarage und den angrenzenden Komplex zu finanzieren / zu subventionieren. Diese Aussage ist entlarvend! Notwendige Einstellplätze für PKW müssen gesetzlich nachgewiesen werden. Da auf dem Grundstück der Planer durch das kolossale XXL- Projekt kein Platz für Einstellplätze nachweisen konnte,

weist die Planung im hochwassergefährdeten, Überschwemmungsrisikobereich eine Tiefgarage unterhalb des Meeresspiegels aus.

Reines Renditeobjekt. ?????Ein niedrigerer Appartementbau erspart die Erstellung einer Tiefgarage und Investitionskosten in Millionenhöhe.

X Siehe Textauszug (Adam & Partner)

Wenn also in Heiligenhafen am Standort des Ferienparks die erwünschte Infrastruktur aus Kino, Veranstaltungsräumen, Bowling, Supermarkt etc. entstehen soll - X- ,

die nicht nur den Touristen, sondern darüber hinaus auch ganzjährig den Einwohnern der Stadt Heiligenhafen zur Versorgung dienen soll, so ist deren Realisierung nur im Kontext der gleichzeitigen Entstehung renditeträchtiger Einheiten umsetzbar.

Es ist vorhersehbar, dass kein Investor willens sein wird, zur Schaffung dieser Infrastruktur ein jährliches Defizit von knapp 380 TEUR und mit steigender Tendenz! zu erwirtschaften.

X entstehen soll—FALSCH, die waren / sind schon vorher da und Hr. Bünning hat durch nur teilweise Vermietung einen Vermietungsmissstand absichtlich entstehen lassen. Insgesamt ist das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Ein Bauvorhaben ohne Tiefgarage hätte in der Tat extreme Kosten eingespart. Baulich wäre entsprechend dem gültigen B-Plan jedoch nur die Renovierung des jetzigen Gebäudes oder ein Neubau im jetzt vorhandenen Volumen möglich gewesen. Hinzu kommt jeweils die komplette Erneuerung der Ausstattung der gewerblichen Einheiten.

In den Bereichen Kino und Bowling hätte jeweils der Bauherr diese Kosten tragen müssen, weil den jeweiligen Pächtern die Finanzkraft in der Regel fehlt. Der Aufwand für ein Bauvorhaben dieser Art würde sich auf ca. 15.000.000,- bis 16.500.000,- belaufen. Berechnet sind die Baukosten für das Erdgeschoss, dazu ein Parkhaus, Ausstattung (mindestens Kino und Bowling), Erwerbskosten, etc.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze erfolgt in Anlehnung an den Stellplatzterlass. Der Verweis auf das Quartier an der Seebrücke geht insoweit fehl, als dort lediglich kleine Läden und Shops, sowie Restauration in geringem Umfang vorhanden sind, die tatsächlich vermutlich fußläufig aufgesucht werden. Die hier geplanten Publikumsmagneten wie z.B. Kino, Bowling und das Dachrestaurant haben dagegen eine größere Strahlwirkung auch in die Umgebung, so dass Besucher dieser Einrichtungen auch mit dem Auto anreisen werden. Insoweit sind hier Stellplätze vorzuhalten. Die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls in gleicher Anzahl zu erhalten. Eine nur ebenerdige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich.

59 Bürgerschaft 50 – vom 21.04.2021 / 22.04.2021

Wir die Eigentümer der Wohnung F —2—8, (), im Ferienpark Heiligenhafen, sind gegen den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 (Ferienzentrum / Steinwarder).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

60 Bürgerschaft 51 und 52 – vom 7.04.2021 / 23.04.2021

Ich möchte gegen die Baumaßnahme Entwurf der 18. B-Planänderung Einspruch erheben. Als Eigentümer einer Wohnung im Ferienpark ist es für mich nicht mehr nachvollziehbar, dass nach der großen Sanierung und Investition des Ferienparks, ein Wahrzeichen der Stadt Heiligenhafen, überhaupt ein solcher Bauantrag in Betracht gezogen wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

61 Bürgerschaft 53 – vom 27.04.2021 / 28.04.2021

Ich sehe mich benachteiligt gegenüber dem Investor, der für die Renovierung seines Objektes neue Wohnungen bauen darf (besser Aufteilung der Ferienwohnung). Dadurch sind wir als Vermieter im Ferienpark klar im Nachteil (geringere Mieteinnahmen) und Wertverlust unseres Eigentums. Die Leerstände im Bereich des Kursaales (Kino, Gastronomie) kommen durch das veränderte Freizeitverhalten der neuen Mieter. Statt Kino lieber Streamen, statt Mittagsmahlzeit (Fastfood), oder gar selber kochen. Ich finde dass das Problem der Pandemie noch gar nicht bedacht wurde (Abstand am Strand).

Der Strandabschnitt Höhe Steinwarder ist für die Anzahl von Feriengästen aus dem Feriencentrum viel zu klein, und wird durch den Zuwachs an neuen Wohnungen nur verschlimmert. Der Neubau am Eingang des Ferienparks (ca. 40 m hoch) ist optisch eine Bereicherung der Uferpromenade, wirkt eher abschreckend auf die Urlauber.

Der Innenhof des Ferienparks ist durch seine Bauform sehr lärmempfindlich (Schalltrichter). Ob das Gutachten dies berücksichtigt hat, kann ich nicht feststellen. Ich vermute, dass es zur Lärmbelästigung in der Hauptsaison spät abends und in der Nacht kommt. Ich hoffe, dass der Wahnsinn vorher noch gestoppt wird und eine Lösung mit den Eigentümern des Ferienparks gefunden wird. Wir als Eigentümer konnten uns wegen der Pandemie noch gar nicht richtig austauschen. (Eigentümer F-10-6)

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Pandemie wird in absehbarer Zeit beendet sein, so dass größere Abstände im täglichen Leben dann keine Rolle mehr spielen werden.

Im vorliegenden Gutachten zu den Natura-2000-Gebieten wird ausgeführt, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Düengelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche

Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Der mit der Planung verbundene neue städtebauliche Ansatz bietet einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Eine abschreckende Wirkung auf Urlauber wird daher nicht eintreten. Die Planung ist geeignet, das gesamte Areal städtebaulich aufzuwerten.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminimierungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Im vorliegenden Lärmgutachten sind Reflexionen berücksichtigt.

62 Bürgerschaft 54 – vom 21.04.2021 / 23.04.2021

Mit einiger Verwunderung stelle ich fest, dass Sie den o.g. Bebauungsplan zu Gunsten einiger weniger Interessenvertreter ändern wollen, obwohl von der Landesregierung dafür geworben wird, keine Hochhäuser an der Küste mehr zu bauen. Warum halten Sie sich nicht daran? Ich bin der Meinung das die o.g. Änderung nur aus „Gier“ erfolgt. Sie motivieren die Eigentümergemeinschaft „Ostsee-Ferienpark“ Millionen (ca. 37

Millionen) für die heutige Wohnqualität zu investieren. Kaum ist das Bauvorhaben beendet, befürworten Sie durch die o.g. Änderung eines weiteren Hochhauses die Qualität zu mindern. Als Eigentümerin der „FeWo G-7-6“ sehe ich mich veranlasst, der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes deutlich zu widersprechen. Dass die beantragten Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan erheblich abweichen, ist wohl keine Frage. Ich gehe aber davon aus, dass die geplanten Änderungen in die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarbelange eingreifen. Gegen das geplante Bauvorhaben lege ich aus vorgenannten Gründen Widerspruch ein. Da die o.g. Änderung nicht zur Entspannung der Wohnraumsituation in Heiligenhafen beiträgt, sollten Sie die Änderung ablehnen. Ich hoffe auf Ihr Verständnis.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Die Grenzabstände der Landesbauordnung werden eingehalten, so dass öffentlich-rechtliche Nachbarbelange nicht beeinträchtigt sind. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat entsprechende Planverfahren eingeleitet (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

63 Bürgerschaft 55 – vom 22.04.2021 / 23.04.2021

Widerspruch

Wir nehmen Bezug auf die o.a. 18. Änderung des B-Planes und teilen Ihnen mit, dass die von Ihnen geplante Änderung des B-Planes für unsere Eigentumswohnung Ferienpark Haus Q 5. Etage Wohnung 2 einen erheblichen Wertverlust darstellt und wir mit dieser Änderung nicht einverstanden sind. Wir legen hiermit Widerspruch gegen die geplante Änderung ein. Die Wertminderung, die uns durch die Baumaßnahme entstehen wird, werden wir nicht hinnehmen. Wir werden alle rechtl. Mittel einsetzen und die Stadt auf Schadenersatz verklagen.

Begründung

Außerdem werden wir alles tun, dass diese unverhältnismäßige Bebauung bekannt wird. Presse, Fernsehen auch überregional, da die Eigentümer des Ferienparks in fast allen Bundesländern wohnen. Denn es ist ungeheuerlich, was der Herr Bünning dort plant! Und die Stadt scheint dieses Projekt zu unterstützen. Ich erinnere mich an die öffentliche Sitzung im Pavillon, wo ihr Vorgänger Herr Müller sich für dieses Projekt ins Zeug gelegt hat! Ich habe mich immer gefragt, was der Bünning dem Herrn Müller versprochen hat. Ohne Deal ist das nicht vorstellbar!

Es haben sich immer irgendwelche Leute über den Betonklotz (Feriencentrum) aufgeregt, aber das war in den Jahren normal so große Anlagen zu bauen. Man denke an die 3 Türme auf Fehmarn am Südstrand, und die sind geschützt!! Es wäre vielen in Burg lieber, sie wären nicht da. Aus architektonischer Sicht ist das Feriencentrum gelungen. Es gab damals sogar einen Preis dafür. Aber in der heutigen Zeit wird eben nicht mehr so gebaut. Und darum ist es total unverständlich, dass dort alles mit einem 40 Meter hohen Turm noch gekrönt werden soll.

Seit 1980 sind wir regelmäßig im Herbst und im Frühjahr je 1 Woche nach Heiligenhafen gefahren, weil es uns dort immer sehr gut gefallen hat. Die Warderstadt an der Ostsee. Heiligenhafen ist durch seine Urtümlichkeit einmalig. 08/15 Orte oder Städte gibt es überall, aber Heiligenhafen hat seinen eigenen Charakter. Darum haben wir uns 1999 entschlossen eine Wohnung im Ferienpark zu kaufen. Bei Herrn Bünning! Er hat uns eine Wohnung als Highlight angeboten, 5. Etage in Q mit toller Aussicht bis nach Fehmarn und der Fehmarnsundbrücke. Unverbaubar lt. gültigem Bebauungsplan. Wir waren begeistert und haben darum auch den Preis akzeptiert, der natürlich auch „High“ war. Wir haben also diese Aussicht bezahlt! Und darum werden wir um Entschädigung kämpfen, wenn es wirklich soweit kommt und alles umgesetzt wird.

Aber warum das alles? Es reicht doch Supermarkt, Rauchkate etc. durch Modernisierung aufzuwerten. Natürlich kostet das etwas. Aber es müssen dafür keine 90 Ferienwohnungen, die keiner braucht, gebaut werden! Die Eigentümer des Ferienparks haben 37 Millionen Euro (!!) in die Sanierung des Ferienparks investiert. Das ist schon eine ordentliche Summe! Und das ist nicht wenigen schwer gefallen! Und nun kommt die Änderung des B-Planes! Unnötig!! ! Aber es sollen ja immer noch mehr Gäste kommen. Mehr, mehr, mehr!! Dabei ist der Strand gar nicht ausreichend. Im letzten Sommer in den Ferien war es so voll am Strand, das macht doch keinen Spaß mehr, wenn die Gäste/Kinder sich nicht bewegen können. Und wenn es den Gästen nicht gefällt, dann kommen sie nicht wieder und es gibt eine Negativ-Propaganda. Das neue Hafen-Viertel ist doch auch schon überdimensioniert. Wir haben in unserem Bekanntenkreis 2 Familien, die haben dort Urlaub gemacht und sagen : Nie wieder! Es ist alles viel zu eng gebaut! Wenn man sich gegenseitig auf den Tisch oder sogar ins Schlafzimmer schaut — wer will denn sowas, und billig war es schließlich auch nicht. Wir konnten sie nicht umstimmen. Es muss alles passen. Und zu viel geht gar nicht.

In oben erwähnter Sitzung im Pavillon hat ein Tourismusexperte eine Studie vorgestellt, die zu dem Schluss gekommen ist, dass Heiligenhafen genug Beherbergungsmöglichkeiten hat. Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen. Es reicht also. Die 90 Ferienwohnungen die Bünning bauen will, sind überflüssig. Es gab vor einiger Zeit auch bei den Bürgern von Heiligenhafen eine Umfrage und 71 % der Befragten gaben an, dass in Heiligenhafen zu viele Unterkünfte für Touristen gebaut werden. Es darf doch nicht soweit kommen, wie auf Sylt, wo alles in Touristenhand ist und die Sylter auf das Festland ausweichen müssen, weil auf der Insel alles zu teuer geworden ist. In Heiligenhafen wäre das dann das Umland. Alles hat mal harmlos angefangen und keiner hat geahnt, wie sich das entwickelt. Wehret den Anfängen! Die Geister, die ich rief, werd ich nun nicht mehr los!

Als Anlage senden wir Ihnen ein Foto von unserem Balkon. Jeder der die Augen auf macht, kann sehen, wie schlimm die Beeinträchtigung ist. Dafür braucht man weder ein Studium noch ein Gutachten! Wenn wir mal wieder in Heiligenhafen sein dürfen, laden wir Sie gerne ein, sich die Aussicht von unserem Balkon mal in Natura anzuschauen.

Blick vom Balkon
Haus @ 5. Etage
Wohnung 2



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische

Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Die Stadt Heiligenhafen stellt Wohnraum für die Bevölkerung im Stadtgebiet bereit (u.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitätsvoll auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Feriencentrums trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.

Im vorliegenden Gutachten zu den Natura-2000-Gebieten wird ausgeführt, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Düengelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive

Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

64 Bürgerschaft 56 – vom 20.04.2021 / 22.04.2021

- 64.1** Bezüglich des neu geplanten Objekts im Ferienpark ist nicht zu verstehen, dass das einst gemütliche Heiligenhafen, so zugebaut werden soll und dies hauptsächlich mit höheren und extrem hohen Bauten, die absolut nicht in das Landschaftsbild passen.

Der bestehende Kursaal soll mit 90 Ferienwohnungen auf 10 Etagen verteilt in die Höhe getrieben werden. Der angrenzende Flachbau soll durch weitere Geschosse der Höhe des Aktiv-Hus angeglichen werden. Die geplanten Geschäfte sind bereits vorhanden und müssten lediglich saniert werden. Dies ohne jegliche Rücksichtnahme auf die Eigentümer der Ferienwohnungen im FP, dessen Sicht und Sonne genommen wird. Welcher Urlaubsgast möchte dann eine Wohnung mit Blick auf Beton mieten. Dafür ist aber an die Sicht — und Sonnenverhältnisse des entstehenden Neubaus gedacht und geplant worden. Ist ja klar, sonst lassen sich ja die Wohnungen nicht teuer verkaufen bzw. gut vermieten.

Wo bleibt da die Gerechtigkeit?

10 Etagen hoch, den angrenzende Flachbau um 2 Etagen erhöhen und das Ganze dem seit 50 Jahren bestehenden Ferienpark ohne Sinn und Verstand vorgeknallt. Dadurch wird das Landschaftsbild erheblich verschandelt, genau wie es in den Badeorten an der gesamten Ostseeküste praktiziert wird. Schade.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht

wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

- 64.2** Auch wird weder an die Natur und an den Umweltschutz gedacht. Wir sind hier ein Hochwasser / Risikogebiet. / Küstenschutz. Eine Tiefgarage ist hier fehl am Platz. Daneben ist Heiligenhafen ein Luftkurort der keine/n weitere/n Luftverschmutzung, Lärm und Verkehr verträgt — was auch die geplante Tiefgarage anbelangt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Umweltschützende Belange werden u.a. durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz beachtet. Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei.

Das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG ist in das Planwerk übernommen. Die überbaubare Fläche liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Teile der Tiefgarage befinden sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein genannten Auflagen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden beachtet. Ausreichender Hochwasserschutz ist damit gegeben.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moisinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden. Im Übrigen führt das Vorhaben nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme.

- 64.3** Die neu entstehenden Ferienwohnungen werden alle optimalen Blick auf Ost- und Binnensee haben und den Eigentümern der Häuser O, P, Q des Ferienparks mutet man zu den Betonklotz Tag für Tag im Blickfeld zu haben. Helligkeit und Sonnenstrahlen gibt es nicht mehr.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Blickbeziehungen sowie Helligkeit und Sonnenstrahlen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

- 64.4** Wir begrüßen es ja, dass endlich das in die Jahre gekommenen Objekt erneuert wird, aber die Höhe des Baus ist nicht akzeptabel. Diese Höhe stand von der Stadt Heiligenhafen am Anfang nicht zur Debatte. Auch Heiligenhafener Bürger sind empört über diesen Protzbau.

Neue bezahlbare Mietwohnungen — davon spricht keiner — sollten im Vorrang stehen. Wir bitten sie nochmals zu überdenken ob nicht ein niedrigerer Bau ausreichen würde. Der angrenzende Flachbau sollte so belassen werden. Es ist schließlich alles vorhanden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Die Renovierung des jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abzusehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

Für Dauerwohnen weist die Stadt Heiligenhafen andere Flächen im Stadtgebiet aus (u.a. zurzeit mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Unterbringung des Bauvolumens in einem niedrigeren Gebäude würde im Hinblick auf die Blickbeziehungen keine Vorteile bieten. Dieses belegt die vorliegende Studie zu den Blickbeziehungen.

65 Bürgerschaft 57 – vom 21.04.2021 / 22.04.2021

Mit den Bebauungsplänen des Herrn Bünning sind wir nicht einverstanden, da uns durch die Baumaßnahme der Blick aufs Meer und den Binnensee genommen. Dadurch geht uns ein erheblicher Teil des Erholungswertes verloren. Wir bitten um nochmalige Prüfung, ob das Projekt gestoppt werden kann. Die Ferienwohnung sollte unser Altersruhesitz werden!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

66 Bürgerschaft 58 – vom 19.04.2021 / 22.04.2021

66.1 Wir möchten Sie nochmals klarstellen, dass das Bauvorhaben Nr. 12 (Ferienzentrum / Steinwarder) so wie es geplant ist, entgegen den Aussagen des Bauherrn zu keiner Aufwertung der vorhandenen Bebauung führt. Vielmehr entstehen den Eigentümern der Bestandsimmobilien folgende Nachteile während der Bauphase:

- Eine zu erwartende Beschädigungen der Bausubstanz, hauptsächlich Haus P +Q durch das Setzen der Pfeiler in den Untergrund.
- Eine signifikante, permanente Wertminderung der Wohneinheiten durch Abschattung durch das neue Gebäude
- Einen Mietausfall durch Feriengäste während der Baumaßnahme auf Jahre durch Lärm-, und Staubbelastung.
- Erhöhte Reinigungs- und Pflegekosten für die Immobilien aufgrund der Verschmutzung durch die Bautätigkeit

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen.

66.2 Weiterhin möchte ich zu den in diesem Zusammenhang erstellten Studien nach der Bauphase Stellung beziehen:

Gemäß Bezug 1. „Studie zu Sichtbeziehungen“ sind folgende Umstände zu erwarten:

- Nach der Fertigstellung ist die Aussicht der Häuser A- G Innenhof, P und Q durch das Gebäude stark eingeschränkt. Dadurch sind die Wohnungen schwerer zu vermieten, bzw. zu veräußern.
- Eine Klimaveränderung im gerade sanierten Innenhof des Ferienparks, was zur verstärkten Algen - und Schimmelbildung führt.

Da wir die Wohnung P-3-1 besitzen sind wir besonders betroffen, und rechnen mit einem hohen Wert- bzw. Mietverlust.

- Unsere Aussicht durch das 9-geschossige Gebäude, + Etage mit Skybar, ist dann KOMPLETT verstellt.



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung

beigefügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die Wohnungen in Block P haben im 3. Geschoss bereits heute einen nur eingeschränkten Blick zum Binnensee, da der Kursaal den Blick verstellt. In Richtung Südosten bleiben die Sichtbeziehungen erhalten.

Zur angenommenen Wertminderung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Eine Klimaveränderung im Innenhof geht mit der Planung nicht einher. Es wird hier auch auf die Ergebnisse der Studie zu Windverwirbelungen (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021) verwiesen. Diese zeigen, dass bei einer Windrichtung aus Südost die mittlere Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand etwas zunimmt; bei einer Anströmung aus Südwest die Planung auf den inneren Bereich praktisch keine Auswirkungen hat (Abb. 6 und 8 der Studie).

- 66.3** Auch wird unsere Wohnung tagsüber stark verdunkelt, da der normale Lichteinfall durch das Gebäude wegfällt.

Im Rahmen der „Studie zum Schattenfall gemäß Bezug“ 2. wurde folgender Einfluss ermittelt:

Im Zeitraum März/ September, wird erst in der Simulation ab 9:00 Uhr der Schattenfall gezeigt. Da unsere Wohnung schon vor 9:00 Uhr momentan eine Sonneneinstrahlung hat, wird diese auch von dem Gebäude später verhindert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verschattung sind nicht gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften - hier des § 6 LBO - eingehalten sind. Das ist hier der Fall. Die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. Die Schattenstudie wurde um den Schattenfall um 6:00 Uhr ergänzt. Der Block P wird im Hinblick auf Schattenfall durch die Planung nicht berührt.

- 66.4 Mit Hinblick auf eine „Lärmtechnischen Untersuchung“ wurde ist gemäß Bezug 3. folgender Einfluss zu erwarten:**

- Verstärktes Lärmaufkommen durch die Benutzung der Tiefgarage, da die Ausfahrt genau auf dem Parkplatz gegenüber unserer Wohnung geplant ist. Laut Untersuchung ist ein Lärmpegel von 65,9 dB angegeben. Entgegen der Studie werden beim Lieferverkehr der LKWs die Kühlaggregate in der Regel nicht abgeschaltet. Auch erhöht sich der Lärmpegel durch die zusätzlichen 90 Wohnungen.
- Durch die Dachterrasse des geplanten Restaurants Open-Skybar im Obergeschoss, ist noch mit einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen. Auch wird dieser durch den Innenhof des Ferienparks als Echo lauter wiedergegeben. Laut Untersuchung ist ein Lärmpegel von 70 dB(A) angegeben, und das auch abends in die Nacht hinein. Es wurden dabei lediglich Stimmen errechnet, in einer Bar gibt es aber Musik. Dieser Schall ist dann auch im Krankenhaus und auch in der Ortschaft Heiligenhafen zu hören.

Der Lärm des Lieferverkehrs liegt im Gutachten zw. 71,4 dB u. 75 dB und man muss mit Spitzen bis 112 dB rechnen. Und das beginnt schon durch den Verbrauchermarkt ab 6:00 Uhr. Heiligenhafen ein eingetragenes Seeheilbad. Somit ist gemäß der bundesweit gültigen Verwaltungsvorschrift in Bezug 4. in Kapitel 6 ein maximales Lärmaufkommen von 6 bis 22 Uhr = 45 dB(A), und 22 bis 6 Uhr = 35 dB(A) (vgl. Tabelle 1.1 — Zeile 6.1 g) klar definiert.

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)	93 dB(A)	65 dB(A)
6	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Tabelle 1.1: Auszug Immissionswerte gemäß TA Lärm

Das zu erwartende Lärmaufkommen in Bezug 3. ist somit als klarer Verstoß in diesem Zusammenhang zu werten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Das Gutachten ist nicht zu beanstanden.

Das Lärmgutachten weist für keinen Immissionsort einen Lärmpegel von 65,9 dB(A) aus; der zitierte Wert ist der Schalleistungspegel der Fahrt auf der Tiefgaragenrampe. Die mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichenden Beurteilungspegel liegen unter Berücksichtigung der empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen tags zwischen 31 und 52 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde zwischen 25 und 39 dB(A) (siehe Anhang 2.2 des Lärmgutachtens). Am ungünstigen Immissionsort liegt der Beitrag der Tiefgaragenrampe bei 38,8 dB(A) in der lautesten Nachtstunde und berücksichtigt damit die Ausfahrt von 140 Kfz/h und damit eine nahezu vollständige Entleerung der Tiefgarage.

Bei der Gastronomie im 9. OG handelt es sich um ein Restaurant. Eine erhebliche Musikbeschallung erscheint daher nicht zutreffend. Darüber hinaus lägen Regelungen hierzu außerhalb der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes. Für die 283 m² große Dachterrasse wurden Schalleistungsansätze für Gartenlokale zuzüglich von Lästigkeitszuschlägen für informationshaltige Geräusche berücksichtigt. Bei dem zitierten Wert von 70 dB(A) handelt es sich um den Schalleistungspegel und nicht um den mit dem Immissionsrichtwert vergleichbaren Beurteilungspegel. Am ungünstigen Immissionsort liegt der Beitrag der Dachterrasse bei 28,2 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Bei den zitierten Werten des Lieferverkehrs von 71,4 dB(A) und 75 dB(A) handelt es sich um den Schalleistungspegel verschiedener Tätigkeiten der Belieferung und nicht um den mit dem Immissionsrichtwert vergleichbaren Beurteilungspegel. Zum Vergleich mit diesem sind die physikalischen Zusammenhänge der Schallausbreitung sowie die Einwirkdauer der Geräusche zu berücksichtigen und anschließend die sich

ergebenden Teilpegel zum Beurteilungspegel energetisch zu addieren. Ein direkter Vergleich des Schalleistungspegels mit dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm ist nicht statthaft und widerspricht in vollständiger Weise dieser Verwaltungsvorschrift.

Zur Einstufung der Schutzbedürftigkeit von Immissionsorten gelten die Festsetzungen der Bauleitplanung. Die Einstufung der gesamten Stadt Heiligenhafen als Kurort ist dabei nicht von Belang, sondern nur die Gebietsausweisung in den einzelnen Bebauungsplänen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 zeigt dabei ein Sondergebiet „Kur“ und benennt durch detaillierte Einschriebe die Nutzung des Gebäudekomplexes „Ostsee-Ferienpark“ als Ferienwohnungen, sodass eine Nutzungsform eines Ferienhausgebietes resultiert. Damit senkt der B-Plan die Schutzbedürftigkeit des Gebäudekomplexes auf das Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Gemäß Feldhaus/Tegter Kommentar TA Lärm, Teil B zu Nr. 6.6 Rn. 49 heißt es: „Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den dort zulässigen bzw. Ausnahmsweise zulässigen Anlagen weitgehend den WA-Gebieten (Verweis auf Ficker/Fieseler, Fn.25, §10, Rn. 4)“. Daher erfolgte im Lärmgutachten die Beurteilung des Gebäudekomplexes anhand der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes.

66.5 In Bezug auf die mit Bezug 5. Geruchsbelästigung

Eine Studie der Geruchsbelästigung wurde nicht erstellt, obwohl man davon ausgehen muss, dass die Abfallbehälter für den Neubau hinter dem Gebäude platziert werden, direkt vor den Häusern P und Q. Dadurch ist auch mit einer vermehrten Geruchsbelästigung des Abfalls zu rechnen, besonders im Sommer.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Annahme, dass die Mülltonnen an der Westseite des geplanten Gebäudes angeordnet werden, ist hypothetisch. Schon nach den Vorgaben des Lärmgutachtens sind Belieferungen und Entsorgungen zum Ostseeferienpark dort eingeschränkt. Eine Studie hierzu ist nicht erforderlich, zumal Müllbehältnisse in der Regel verschlossen sind.

66.6 Fazit:

Alle von uns aufgeführten Gründe tragen zu einem erheblichen Wertverlust der Wohnungen bei, mit dem der Investor Bünning sogar selbst rechnet, denn sonst würde er nicht nur Wohnungen makeln, die oberhalb der 4. Etage liegen (vgl. aktuelles Vermittlungsgesuch Abb. 2.1)

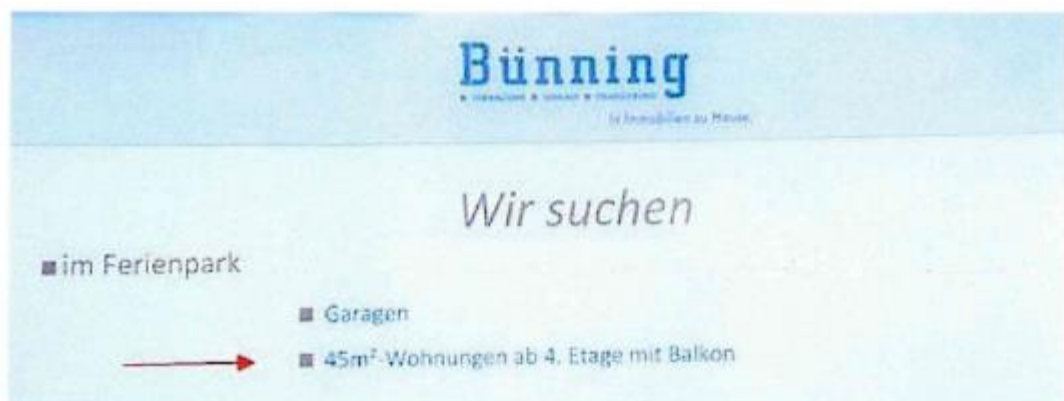


Abb. 2.1 Vermittlungsgesuch Fa. Bünning (Schaufenster Aktivhüs am 27.02.2021)

Wir bitten Sie, uns eine Stellungnahme Ihrerseits zu unserem Schreiben zukommen zu lassen.

PS: Wenn der 10-stöckige Hochhausbau, und der alte Flachbau, der je 4 Etagen hoch ist, wird der Innenhof ein Kessel, in dem die Luft nicht mehr ausgetauscht wird. Der Innenhof wird bis mindestens zur 4. Etage feucht und stickig, Das kann ja auch nicht nur in den Coronazeiten, sondern auch für die Zukunft nicht gewollt sein. (Aerosole — kein Luftaustausch)

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Im Hinblick auf den angenommenen Wertverlust und Beeinträchtigungen des Luftaustausches wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

67 Bürgerschaft 59 – vom 20.04.2021 / 22.04.2021

Als Eigentümer einer Ferienwohnung im Ostseeferienpark möchte ich gegen den vorliegenden Vorentwurf der 18. B-Planänderung Einspruch einlegen.

- 67.1** Der Abriss des alten Gebäudekomplexes und die Errichtung des überdimensional hohen Neubaus beeinträchtigt uns über Jahre hinweg durch unzumutbaren Abriss- und Baulärm. Durch zwei dicht nebeneinander errichtete Häuser entsteht eine Kaminwirkung, die beeinträchtigend ist. Hinzu kommen bei der geplanten Tiefgaragenzufahrt erhebliche Störungen der Bewohner der Häuser O+P durch den Autoverkehr.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmetechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark

Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

- 67.2** Die Belange des Umweltschutzes werden durch diesen Neubau erheblich gestört. Das Gebäude steht sehr nahe an Naturschutzgebieten, wodurch geschützte Tierarten z.B. Mauersegler, Austernfischer etc. erheblich gestört werden. Zu befürchten ist außerdem eine Grundwasserabsenkung durch die Errichtung der Tiefgarage.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Soweit Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, werden notwendige Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein ergriffen.

- 67.3** Der durch die Errichtung des geplanten Hochhauses ist der Seeblick total eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben, ebenso der Blick auf die Altstadt, was eine enteignungsgleiche Wirkung hat und der Wert der entsprechenden Wohnungen immens beeinträchtigt werden wird. Es sind außerdem Mietausfälle durch die Bauzeit kurzfristig, aber durch die eingeschränkte Aussicht auch langfristig zu erwarten. Soweit bekannt, ist auch eine Ausweisung von geförderten Wohnungen, günstigem Wohnraum, Wohnungen für Arbeitskräfte nicht geplant.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend

kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der

städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Für Dauerwohnen weist die Stadt Heiligenhafen andere Flächen im Stadtgebiet aus (u.a. zurzeit mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes).

- 67.4** Die Höhe des geplanten Gebäudes ist für uns nicht hinnehmbar. Durch den vorgesetzten Neubau entsteht eine gefängnishofartige Situation durch Schließung des Hufeisens des Ferienparkkomplexes. Bisher wurde oft schon der Ferienpark als überdimensioniert angesehen und nun soll dies noch durch den geplanten Neubau getoppt werden. Eine Sanierung des bisherigen Gebäudekomplexes wäre sinnvoller und für die Umwelt und Bewohner des Ferienparks weniger belastend als der geplante Neubau.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einer „Schließung“ des Hufeisens kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Die Renovierung des jetzigen Gebäudes wäre extrem aufwändig und insbesondere aufwändiger als ein Neubau. Die komplette Erfüllung neuer energetischer Normen, neue Abluftanlagen, neue Brandschutzauflagen, Kino, Bowling und Kegeln passen nicht mehr in die vorhandenen Standorte, der Aufwand ist extrem. Bei einer Neukonzessionierung wird ein Parkhaus wie bei einem Neubau zu erstellen sein, es gibt hier keinen Bestandsschutz, die Stellplätze sind nicht vorhanden. Der Supermarkt muss verlegt werden, weil er nicht mehr über die Straße des Ferienparks beliefert werden darf (Lärm). Ein gravierender Punkt, warum von einer Renovierung/ Sanierung abzusehen ist, ist der Punkt Asbest. Zur Zeit der Erstellung des Gebäudes war Asbest ein sehr beliebter Baustoff. Kursaal, Rauchkate, etc. wären hier zu überprüfen und eventuell zu sanieren.

- 67.5** Vielleicht sollten wir als Bewohner und Inhaber von Ferienparkwohnung den bisherigen Gebäudekomplex unter Denkmalschutz stellen lassen. Dann wäre die Errichtung des neuen Gebäudes in der geplanten Form sicher nicht zu vollziehen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

68 Bürgerschaft 60 – vom 19.04.2021 / 22.04.2021

Gegen den offengelegten Bebauungsplan der 18. B-Plan Änderung möchte ich folgende Einwände einbringen:

Das geplante Gebäude ist mit einer Höhe von 40,5 m, auch im Vergleich zur Anlage des Ferienparks - in dem wir eine Wohnung besitzen- zu hoch und würde den kürzlich sanierten Ferienpark zubauen.

Des Weiteren rechnen wir mit einer erhöhten Lärmbelästigung während einer längeren Bauphase, die ein so großes Gebäude mit sich bringt, und Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Parkplatzes um den Ferienpark durch die Baustelle und später durch die deutlich größere Anzahl an Parteien, die die umliegenden Parkplätze nutzen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Von einem „Zubauen“ des Ferienparks kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Gegen die Nutzung privater Stellplätze durch Baufirmen wäre mit ordnungsrechtlichen Mitteln vorzugehen. Für das Vorhaben selbst werden Stellplätze in ausreichender

Anzahl auf dem Grundstückselbst nachgewiesen. Auch die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten.

69 Bürgerschaft 61 – vom 17.04.2021 / 23.04.2021

Hiermit lege ich meine Stellungnahme zu der geplanten Bebauungsplanänderung, zum Bauvorhaben und der bisher vorgelegten Bauplanung vor:

69.1 Unvollständige und fehlerhafte Angaben und Annahmen, daher nicht ausreichend. Die im Gesetzestext enthaltenen Forderungen, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sind, werden wegen fehlender Informationen nicht eingehalten. Durch fehlende Unterlagen und fehlende oder/und fälschliche Informationen über die o. g. konkrete Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden.

Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie der Vorlage eines endgültigen und konkreten Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, kann m. E. eine angemessene und genügende Äußerung und abschließende Stellungnahme als Eigentümer des Ostsee - Ferienparks — Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Öffentlichkeit wurde nach den gesetzlichen Vorschriften an der Planung beteiligt. Zur öffentlichen Auslegung lagen vollständige Unterlagen vor.

69.2 fehlerhafte, nicht nachvollziehbare Angaben:

In dem bisher gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind dort Kurgebiete vorhanden! Diese sollen

- ohne nachvollziehbare fachliche Gründe,
- entgegen jeglicher Sozialverträglichkeit,
- entgegen erheblicher Schädigung von 16944 Kleineigentümern im Ferienpark,
- auch entgegen dem ausgesprochenen Bürgerwillen gegenüber dem Bau neuer Ferienwohnungen,
- ohne dann noch erkennbare Kur- und Ruhe- Eigenschaften (jetzt und hoffentlich weiterhin Kursaal! Und Kur-Parkplatz). Bisher mit wenigen PKW- Bewegungen und wenig Belastungen von Sicht, Lärm, Schadstoffen, Tageslicht und Nachtluchtern, Abgasen, Staub, Feinstaub, Ultrafeinstaub, Blendungslichtern etc.; dieses sind sehr gewichtige Kriterien für ein Ruhe- und Erholungsgebiet - als ausgewiesenes Kurgebiet für ein Ostseeheilbad (und Luftkurort?) - und dies wurde bisher auch nachvollziehbar noch so entsprechend eingeordnet. Nachher wäre bei einer Realisierung des geplanten Projekts aber mit erheblichen Erhöhungen der Belastungen bei den o.g. Kriterien zu rechnen, mit vielfach schädlichen Emissionen, die den gesamten Ferienpark unzumutbar belasten würden und die direkt davor liegenden Häuser P und Q zusätzlich ruinös schädigen, einschließlich der bisherigen natürlichen, ideellen und finanziellen Werte der Wohnungen.
- Die Einordnung in allgemeines Wohngebiet (wie im vorgelegten parteilichen Lärmgutachten zugrunde gelegt) ist deswegen meines Erachtens bei einem

ausgewiesenen Kurgebiet grundlegend fehlerhaft, die erlaubten Grenzwertangaben zu hoch angesetzt, mit daraus folgenden Fehlbeurteilungen.

- Eine Lärmkartierung für diesen Verkehrsbereich wird ebenfalls vermisst; Die Lärmkartierungskarte von Heiligenhafen (2017) erfasst diesen Bereich nicht.
- selbst im vorgelegten (parteilichen) "Lärmgutachten" wird schon deutlich einschränkend darauf hingewiesen, dass erst bei einem konkreten Planungsfortschritt über die dann vorhandene Lärmsituation und dann zu treffenden Schalldämpfungsmaßnahmen Beurteilungen möglich sind.
- Auch im "Wind-Gutachten" wären erhebliche Belastungen für Ferienparkbauten (besonders bei Haus P und Q) vorhanden.
- Vorgeschlagene Schutzmaßnahmen durch Baumbepflanzungen sind vollkommen unzureichend, u.a. allein schon dadurch, dass ein Schutz durch genügende Größe und Belaubungsmenge allein schon entweder jahreszeitbedingt nur zeitweise vorhanden wäre (nur wenige Monate im Jahr genügend vorhanden) und die notwendigen Baumgrößen erst nach vielen Jahren - wenn überhaupt- erreichbar wären.
- ohne jede Nachhaltigkeit; Die Zahlenangaben in der vorgelegten „ vom Investor beauftragten „Gutachten“ in der „Machbarkeitsstudie“ — erscheinen viel zu optimistisch und deutlich unglaubwürdig. Auch die Angaben zu den prognostizierten und dabei zugrunde gelegten Erwartungen sind/erscheinen deutlich „schöngefärbt / schön gerechnet“. Eine grundlegende Nachhaltigkeitsbeurteilung wird stark vermisst
- Die Windmessdaten von Putlos können kaum / nicht als Basisdaten verwendet werden, da sie aus vielen Gründen den realen Bedingungen vor Ort im Ostseeferienpark nicht vergleichbar entsprechen.
- Windkomfort - Richtlinien würden u. a- auch im Bereich von Haus Q nicht eingehalten.
- Brandschutz- und Feuerwehruzugänge und Zufahrten für das Bauvorhaben fraglich bzw. ungeklärt; dadurch auch erhöhtes Gefahrenrisiko für Haus Q.
- etc.

Beschlussempfehlung:

Den Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird höchstvorsorglich gefolgt. Gleichwohl ist die Stadt Heiligenhafen der Auffassung, dass das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist. So bedeutet der Begriff "Entwickeln" nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Insbesondere eine weitere Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls zulässig. Dies ist hier der Fall.

Die übrigen Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Ferienbereich als Sonderbaufläche „Kur“ dar. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass – bezogen auf das gesamte Gebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – ausschließlich nur die unmittelbar mit dem Kuren in Verbindung stehenden Einrichtungen wie etwa ein Kurbad, ein Kurmittelhaus etc. zulässig sind. So stellen auch andere Anlagen, die im Zusammenhang mit Kureinrichtungen stehen, eine „Fortschreibung“ der ursprünglichen Sonderbaufläche S dar. So stuft die Stadt Heiligenhafen die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehene Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung/Ferienwohnungen“, in denen – unter anderem Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind – ebenfalls als „Annexnutzung“ zu einer Nutzung von Kurflächen ein. Dies wird gestützt durch die Überlegung, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der in weiten Teilen zwar die

grundsätzliche Zweckbestimmung „Kur“ aus dem Flächennutzungsplan übernimmt, diese aber weiter konkretisiert. Für das Plangebiet selbst ist dieses mit den Einschrieben „Restaurant“ und „Saal“ beschrieben; jedoch ohne die Zweckbestimmung „Kur“ zu übernehmen; für den Ostseeferienpark mit SO-Kur mit Einschrieb „Ferienwohnungen“. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes weiterhin gefolgt. Die bislang im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auch im Nutzungskatalog der 18. Änderung enthalten und lediglich um andere Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke und Zwecke der Erholung erweitert worden.

Der Landschaftsplan setzt keine Rechtsnorm die zwingend im Bebauungsplan zu beachten ist.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Der geplante Neubau von touristischen Einrichtungen in Verbindung mit ca. 90 Ferienwohnungen wird die Gesamtzusammensetzung der Feriengäste in diesem Bereich allenfalls marginal verändern. Der Anteil zusätzlicher Ferienwohnungen liegt nur bei etwa 5 %. Einflüsse auf die Sozialverträglichkeit sind damit nicht verbunden.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements

zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden

des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moislinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung durch Verkehr in Heiligenhafen ausgeschlossen werden.

Blendungs- und Nachtlichter mit erheblichen Auswirkungen gehen mit der Planung nicht einher, sondern werden sich im Rahmen des ortsüblichen halten.

Zur Einstufung der Schutzbedürftigkeit von Immissionsorten gelten die Festsetzungen der Bauleitplanung. Die Einstufung der gesamten Stadt Heiligenhafen als Kurort ist dabei nicht von Belang, sondern nur die Gebietsausweisung in den einzelnen Bebauungsplänen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 zeigt dabei ein Sondergebiet „Kur“ und benennt durch detaillierte Einschriebe die Nutzung des Gebäudekomplexes „Ostsee-Ferienpark“ als Ferienwohnungen, sodass eine Nutzungsform eines Ferienhausgebietes resultiert. Damit senkt der B-Plan die Schutzbedürftigkeit des Gebäudekomplexes auf das Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Gemäß Feldhaus/Tegter Kommentar TA Lärm, Teil B zu Nr. 6.6 Rn. 49 heißt es: „Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den dort zulässigen bzw. Ausnahmsweise

zulässigen Anlagen weitgehend den WA-Gebieten (Verweis auf Ficker/Fieseler, Fn.25, § 10, Rn. 4)“. Daher erfolgte im Schallgutachten die Beurteilung des Gebäudekomplexes anhand der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes.

Legte man eine Beurteilung als Kurgebiet mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) tags zugrunde würden an Werktagen infolge der Anlieferungen der gewerblichen Nutzungen der 18. Änderung des B-Planes die Immissionsrichtwerte an den östlichen Fassaden der Gebäude P und Q am Tage überschritten. An allen anderen Gebäuden und Fassaden wären selbst Kurgebietswerte eingehalten. Eine Einhaltung der Richtwerte Tag ist für die genannten Fassaden jedoch an Tagen ohne Anlieferungsverkehr gewährleistet. Vergleichbar stellt es sich für die nächtlichen Nutzungen dar. Auch hier würden ausschließlich an den östlichen Fassaden der Gebäude Q und P die nächtlichen Richtwerte von 35 dB(A) um 2 bis 4 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Gebäudeteilen wären die Immissionsrichtwerte selbst für eine Einstufung als Kurgebiet gegeben.

Vom Grundsatz her wird mit der 18. Änderung des B-Planes Nr. 12 und den derzeitigen Überlegungen zum Bebauungskonzept eine Verbesserung der schalltechnischen Situation erreicht, da die heute zum Ostsee-Ferien-Park hin ausgerichteten Anlieferzonen des Edeka-Marktes und des Restaurants sowie des Eingangsbereiches zu den Freizeiteinrichtungen von der schutzbedürftigen Bebauung weg verlagert werden. Es tritt folglich eine Verbesserung der Situation gegenüber heute (Anlieferzonen ohne Abschirmung, Eingangsbereich mit Raucherplatz) ein.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 25.07.2019 und am Samstag, dem 27.07.2019 durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH videoautomatische Verkehrserhebungen an dem Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 2012 [6] und unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien durchgeführt.

Das Lärmgutachten ist nicht parteilich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis ausreichend, dass im Grundsatz keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der

Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Die Verwendung der Messdaten der DWD-Messstation Putlos ist nicht zu beanstanden. Diese liegt nur 12 km entfernt.

Die Machbarkeitsstudie ist nicht zu beanstanden. Der Einwender legt keine anderen Zahlen vor.

Eine grundlegende Nachhaltigkeitsbeurteilung ist nicht erforderlich. Die Planung folgt den umweltschützenden Grundsätzen des § 1a des Baugesetzbuches. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei. Die vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und zu den Natura-2000-Gebieten belegen, dass bei Beachtung von Maßnahmen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Anrückende Rettungskräfte, insbesondere die Feuerwehr, erreichen den Gebäudekomplex über die vorhandenen Zufahrtsstraßen, die ausreichend bemessen sind. Die vorgenannten Rettungswege dienen gleichzeitig der Feuerwehr als Angriffswege und sind in ihrer Bauart ausreichend lang sicher, um die Personenrettung und eine wirk-same Brandbekämpfung sicher zu stellen. Die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr sind in der Landesbauordnung und den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr beschrieben und sind nachzuweisen.

69.3 inhaltliche Anmerkungen zu:

.. "Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur“...

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten."

! aber daraus ergibt sich keinesfalls die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung!

Wenn bisher wenige Alternativen dazu benannt wurden, so könnten doch z. B. durch Ausschreibungsverfahren andere Modelle - aber mit Qualitätsverbesserung, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit dort realisiert werden.

Es gäbe viele anderweitige, aber sinnvolle Gestaltungsmöglichkeiten und eine große Nachfrage zur Umsetzung von Ruhe- und Erholungsprojekten für ein gefragtes, ausgewiesenes Kurgebiet. Beispielsweise könnten Projektvorhaben (auch durch Ausschreibung für Modellvorhaben) sich leicht finden lassen, welche zukunftsfähige, vorgegebene Ziele der Stadt Heiligenhafen und der Landesplanung erreichen unter Beibehaltung des bisher gültigen Bebauungsplans und Beachtung nachhaltiger, wirtschaftlicher und sozialverträglicher Ziele, mit qualitätssichernden Maßnahmen. Bei bestehender notwendiger Förderung und Verpflichtung zur Inklusion waren zur besseren Integration von vielen Körperbehinderten ebenfalls dort Kur- und Erholungsmöglichkeiten modellhaft ausführbar, förderbar, z.B. auch denkbar als Reha- und Sport-Angebots-Station, gefragt für Wassersporttreibende, flexibel ausbaubar auch zukunftsfähig, nachhaltig, sozialverträglich, inklusionsfördernd für den immens großen Körperbehindertenbereich einsetzbar.

Weiterhin könnten ohne XXL-Neubebauung wünschenswerte Ruheorte; ruhige Gebiete, Lärmschutzgebiete nach BNatSchG und Grüne-, Kur- Zonen (auch in Verbindung mit den Grünzonen des Ferienparks) und sogar weiterer Umgebung ausgewiesen werden, was - ggf. zusätzlich noch in Verbindung mit dem gerade von der Stadt Heiligenhafen geplanten Erwerb des Binnensees - ein großes grünes zusammenhängendes Ruhegebiet und Kurgebiet darstellen könnte. Durch solche Projekte würde sich eher eine erheblich qualitativ verbesserte und glaubhafte Imagepflege für den Kur- und Ostseeheilbad-Ort Heiligenhafen nachvollziehbar ergeben, mit höherem Nachfrageverhalten aus dem Kur- und Heilanzeigenektor, sowie von immer mehr ruhe- und erholungsuchenden Touristen bei mehr Erholungsqualität und Nachhaltigkeit und stabiler Wirtschaftlichkeit, mit Saisonverlängerungen etc.; dies würde auch qualitativ - sogar eher - „den Ansprüchen einer attraktiven touristischen Infrastruktur" gerecht werden. Um zu einer Auswahlmöglichkeit von vielen Alternativen und anderen Projektmöglichkeiten zu kommen, wurde von der Stadt Heiligenhafen nicht einmal ein (erkennbarer) Versuch unternommen. Natur-, Klima-, Umwelt- und Artenschutz wurden auch nicht genügend beachtet. Vielfache Ausführungen in der Begründung für die geplante Bebauungsplanänderung sind unkorrekt, unbewiesen, entsprechen nicht der Sachlage und stellen teilweise suggestive Behauptungen auf, die inhaltlich nicht korrekt, nicht nachvollziehbar sind und zu falschen Schlussfolgerungen führen.

.. Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht." ...

und

..." Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung.

Jeweils das Gegenteil davon stimmt inhaltlich!!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die umweltschützenden Belange sind bei der Planung beachtet. Es wird hierzu auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen.

Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Südende der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Renovierungen oder Aufstockungen des vorhandenen Gebäudes sind aufgrund fehlender statischer Voraussetzungen und der insgesamt schlechten Bausubstanz mit den damals verwendeten Materialien unwirtschaftlich. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor (vgl. Anlage 6 der Begründung), in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper,

der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor (vgl. Anlage 4 der Begründung).

69.4 Durch das vorgelegte Planungs-Konzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation aus folgenden Gründen:

1. Sozialunverträglichkeit
 - a) eine sehr hohe Anzahl von Kleineigentümern (über 1600 Einzelwohnungseigentümer, von denen sich viele auch über viele Jahre eine Ferienwohnung „vom Munde abgespart“ haben, würden geschädigt — teilweise sehr stark und ruinös - gegenüber dieser; wie es scheint rein profitorientierten vorgelegten Planung und anzunehmenden Motivation des Investors.
 - b) Ein weiterer Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; da schon mehr als genügend davon vorhanden sind und dieses die Bürgerschaft, Wohnungseigentümer, Feriengäste und die Stadt mit deren Auswirkungen dauerhaft belastet.
 - c) Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.
 - d) Vertrauen und Verlässlichkeit wird zusätzlich schon zerstört, wenn ein Investor (ggf. in diesem Fall) bekanntermaßen im Ausland ein Netzwerk für Handels- und Grundstücksgesellschaften unterhält und die daran beteiligten Gesellschafter/Aktionäre sowie Verbindungen nicht offen gelegt werden.... (und damit auch ggf. steuerverkürzende Möglichkeiten nutzbar sind - dadurch könnten dann die sonst fälligen Steuern im Inland und auch bei den Kommunen fehlen und dieses noch mit Wissen/stillschweigende Billigung von Entscheidungsträgern aus dem Öffentlichen Dienst).
 - e) Unklare Situation hinsichtlich der Befangenheit (der Entscheidungsträger)
 - f) und offensichtlich abgehaltene Geheimsitzung (ohne Teilnahmemöglichkeiten von Betroffenen),
 - g) Missachtung von grundlegenden demokratischen und humanitären Prinzipien (fehlende Transparenz, fehlender Respekt — auch vor der Lebensleistung älterer Miteigentümer des Ferienparks und gegenüber dem gewählten Sprecher von betroffenen Miteigentümern).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.

Negative Auswirkungen sind lediglich im Hinblick auf eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Wesentlichen auf den Binnensee zu erwarten. Demgegenüber stehen zu erwartende positive Auswirkungen auf den Tourismus. Die übrigen untersuchten Belange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen (Ort- und Landschaftsbild, Verschattung, Windverwirbelung, Segregation) bzw. bei der Beachtung von Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (Natur- und Artenschutz, Lärmschutz). Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region ist es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen

durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist es legitim, dass die Stadt Heiligenhafen einen ca. 50 Jahre alten Bebauungsplan ändert und an andere städtebauliche Zielsetzungen anpasst. Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist transparent.

2. Erhebliche finanzielle und immaterielle Schäden für den benachbarten Ferienpark, besonders für die Häuser P und Q.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potenzielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

3. Zusätzliche erhebliche Störungen der Tag- und Nachtruhe der Ferienparkbewohner und Umweltbelastungen durch andauernden Verkehrslärm und Luftverschmutzungen, Blendungslicht (von LKW- Zuliefer-Verkehr und Pkw-Verkehr für Zufahrten und Ausfahrten der Tiefgaragenplätze) sowie auch Wärmestrahlung und Blendungslicht von Fassaden- und Fensterflächen durch reflektiertes Sonnenlicht und von Scheinwerfern (Verkehr etc.) - besonders im Bereich der Häuser P und Q.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für ca. 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.

Unzulässige Blendwirkungen sind nicht zu erwarten. Die Ausfahrt der Tiefgarage liegt in südlicher Richtung. Dort ist keine Bebauung vorhanden. Blendwirkungen der Fassade über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Bei Einhaltung der Grenzabstände sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nach gängiger Rechtsprechung nicht gegeben.

4. Der Zulieferverkehr für Gastronomie erzeugt zusätzlichen Lärm und weitere Emissionen für den Ferienpark. Die ca. 100 neuen Wohnungen verursachen überhaupt zusätzlichen Lärm, Verkehr, Störungen der Privatsphäre - u. a. auch

durch vielfache belästigende Einsichtsmöglichkeiten in die direkten Wohnbereiche aller Wohnungen der gegenüberliegenden Häuserseiten von P und Q (einzige Fenster der Wohnungen sind nur in diese Richtung vorhanden und nur dort möglich). Die erhebliche Sichteinschränkung durch den geplanten Neubau ist nicht hinnehmbar. Das Verhältnis Grundstücksgröße zur bebauten Fläche wird nicht annähernd eingehalten. Hochhäuser müssen einen festgelegten Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten etc.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für ca. 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem

derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind bei der Planung eingehalten.

5. Verschlechterung des Mikroklimas im Bereich des Ostseeferienparks, auch mit gesundheitlichem Gefährdungspotential für Herz- und Kreislauferkrankte und abträglich für viele Kur-Indikationen:
6. Zusätzliche größere Wärmeabstrahlungen bei sommerlicher Hitze, u. a. von der riesigen 10-stöckigen Hochhausbaufläche, würden bei gleichzeitigem Vorhandensein von schon bedenklich hohen sommerlichen Mittags- und Nachmittags-temperaturen - und bei realistischer Erwartung von zukünftig weiterer Häufung von Hitzetagen - noch zu einer weiteren Belastung. und unerträglicher, gesundheitsgefährdender, sogar teilweise/zeitweise zu einer lebensbedrohlichen Temperaturerhöhung führen können, z. B. bei Herz-Kreislauferkrankten. Besonders wäre auch hier der sehr nahe gegenüberliegende Bereich des Hauses Q von der zusätzlichen Wärmeabstrahlung erheblich betroffen. Besonders für Herz- und Kreislauferkrankte wäre dann eine Zusatzgefährdung deutlich sichtbar und die Vermietbarkeit für dieses ansonsten mögliche Klientel ggf. kaum im Sommer noch möglich. Die beim Ostseeheilbad Heiligenhafen u.a. aufgeführte Heilindikation für diesen wichtigen Bereich würde hier konterkariert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Nach Norden und Süden verbleiben wie bisher auch gut 20 m breite unbebaute Flächen, die dem Luftaustausch ebenso dienen, wie der Durchgang zwischen Aktiv-Hus und Neubebauung. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass das innere Areal des Ostseeferienparks ca. 1,7 ha umfasst. Es wird hier auch auf die Ergebnisse der Studie zu Windverwirbelungen (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnen-see/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021) verwiesen. Diese zeigen, dass bei einer Windrichtung aus Südost die mittlere Windgeschwindigkeit gegenüber dem Bestand etwas zunimmt; bei einer Anströmung aus Südwest die Planung auf den inneren Bereich praktisch keine Auswirkungen hat (Abb. 6 und 8 der Studie). Insoweit ist durch die Planung eine Veränderung des Mikroklimas nicht gegeben.

7. Gegensatz dazu wären morgens durch die Verschattung zusätzliche unangenehme Abkühlungen ganzjährig vorhanden, was ebenfalls auch für die Vermietungssituationen weniger attraktiv wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von

Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Verschattungen sind nur in den frühen Morgenstunden gegeben. Diese führen nicht ganzjährig zu Abkühlungen.

- 69.5** Die finanzielle und immaterielle Basis — zum Teil auch bei der Einkommenserzielung durch Mieteinnahmen - würde bei Realisierung dieser Planung für einen Großteil der 1694 Kleineigentümer des Ferienparks gefährdet; der „soziale Kitt“ würde stark belastet. Durch bekanntermaßen sehr moderate Vermietungspreise stellen die Eigentümer des Ferienparks auch gerade den finanziell schwächer aufgestellten Bevölkerungsschichten Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung und kommen in jeder Hinsicht dem Gebot der „Eigentumsverpflichtung“ nach. Bei vielen vermietenden Eigentümern des Ferienparks hat sich die finanzielle Kostenrelation zu den Vermietungseinnahmen rein finanziell nicht mehr als sinnvoll oder kaum/nicht mehr tragfähig erwiesen; aber in der Wertebetrachtung des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft sind diese Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks dennoch als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig einzustufen und haben hohe Anerkennung und eher förderwürdige Unterstützung, sowie mehr Berücksichtigung im Interesse der Gesellschaft allgemein verdient. Dieser wichtige Sozialfaktor sollte nicht gefährdet und genügend gewürdigt werden! Außerdem sind durch die Eigentümer schon insgesamt hohe Millionenbeträge bei deren

Wohnungsrenovierungen - über viele Jahre — zur Arbeitsplatzsicherung für die Bürger von Heiligenhafen und naher Umgebung geflossen, ebenfalls ein Sozial- und Wirtschaftsfaktor, der nicht vergessen und nicht gefährdet werden sollte.

Durch die geplanten zusätzlichen fast 100 neuen Ferienwohnungen entstünden dann zusätzlich erheblich belastende, konkurrierende Vermietungssituationen für den Nahebereich des Ferienparks und eine dominoförmige Preisspirale nach unten bei allen Ferienwohnungen des Ferienparks, mit desaströsem Potential. Eine weitere Verstärkung des vorhandenen Überangebots, bei schon jetzt häufig vorkommenden unrentablen Vermietungssituationen, gefährdet letztlich den Erhalt des Ostseeferienparks und dadurch ebenfalls die bisher noch möglichen vielfachen und vielfältigen Auftragsvergabemöglichkeiten an Arbeitskräfte, sowie an Betriebe von Heiligenhafen und näherer Umgebung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

69.6 Thema: Ruhestörung, Gesundheitsschäden, Umweltbelastungen/ mit Kurzziel?

Zitat 1.2

...."Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Kur dar."...

Zum erheblichen LKW- Anlieferungsverkehr - mit oft laufenden Motoren bei Wartestellungen und entnervenden Piep-Warntönen (enorme Belastung durch Lärm- und Dieselaabgase!), besonders im Rückwärtsgang nochmals verstärkt vorhanden (beim Rangieren wegen der Enge der Zu- und Ausfahrten dann erforderlich) kommen zusätzlich noch der Lärm und Abgase von den Tiefgaragen mit dortigen Ein- und Ausfahrten dazu. Damit ist in der Summe eine große Zunahme von schlechten, gesundheitsgefährdenden Einflüssen mit viel Lärm und sehr schädlichen Abgasen für Mensch und Umwelt (krankmachende Lärm-, Staub-, Feinstaub- Ultra-Feinstaub-, NOx- Dauerexpositionen) verbunden, besonders stark vor Haus P und Haus Q. Damit ist dort dann eine auf Dauer angelegte Zunahme von Immissionen im Ferienpark geplant; dies ist in jeder Hinsicht kontraproduktiv und konterkarierend gegenüber dem Erholungsziel und den angelegenen und angestrebten „Kurort-Zielen.“

Gefährdung durch Staub und Feinstaubbelastungen (zusätzlich kontaminiert? asbesthaltig?) bei den Abbruch-/Abrissarbeiten.

Wenn schon überhaupt der Bau einer Tiefgarage auf dem besagten Grundstück trotzdem durchgeführt würde, dann sollten zumindest die Ein- und Ausfahrten nicht direkt vor den Häusern P oder Q sein. Mit einer langen Untertunnelung vom Eichholzweg aus zur Promenade hin wäre es dort immer noch als ein unerträgliches Übel, aber immerhin „als kleinere Übel-Variante“ entfernungsbedingt anzusehen, jedoch weiterhin noch erheblich belastend wegen der Gesamtemissionen gesundheitsgefährdender Stoffe (Lärm, Blendungslicht, Abgase, NOx, Feinstaub, Ultrafeinstaub - pm10, pm bis 2,5 und kleiner als pm 2,5). Für Kurheilanzeigen, für ein Ostseeheilbad wäre das vollkommen kontraproduktiv, nicht nachvollziehbar; für den Kurstatus als zerstörend einzustufen. Gegenüber anderen konkurrierenden Ostseeheilbädern hat Heiligenhafen einen natürlichen Vorteil, in dem große Schiffe (wie Fähren, Kreuzfahrtschiffe und Containerschiffe etc. mit großen Lärm- und Feinstaubbelastungen) nicht dort sind und weit entfernt. Die Luftbelastung durch Emissionen von Feinstaub könnte deswegen in diesem Hafen-Kurort gegenüber anderen niedrig gehalten werden. Dieser Standortvorteil sollte nicht leichtfertig verspielt, sondern genutzt werden, besonders in Verbindung von Grün-, Ruhe- und grünen Kurort- Zonen, um dort eine qualitativ deutlich verbesserte Gesamtsituation insgesamt zu erreichen. Sowohl für die Bewohner als auch für Touristen aller Art, besonders für Wassersportbegeisterte, auch für den großen Reha-Bereich im ambulanten Sektor, bei maritimen Kur-Heilanzeigen und als tragfähiges Zukunftsprojekt für gesundheits- und erholfördernden attraktiven qualitativen Tourismus, wäre das — als eine grundlegende Basisstützung für alle Angebote - hervorragend geeignet.

In Verbindung mit dem geäußerten Bürgerwillen von weniger Neubau von (jetzt schon zu vielen) Ferienwohnungen und Wunsch nach weniger Verkehr, wäre eine Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und dem Ferienpark - Kleineigentümern als Lösungsansatz gefragt, für alle Betroffenen wünschenswert und vorteilhaft, um weitere sonst absehbare Schäden abzuwenden. Aber nicht der ersten wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen Lösungsnotwendigkeit förderlich und angemessen ist das bisher durchgeführte Procedere, bei dem ein vom Investor beantragtes (profitorientiertes) Bauvorhaben ein Bebauungsplanänderungs-Verfahren initiiert (leichtfertig, schnell) und vorangetrieben werden soll. Leider wurde auch das vom Kreis OH benannte „geboteneres Verfahren“ nicht angewendet.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Um die Gesundheit der Menschen und die Vegetation vor den Einflüssen zu hoher Luftschadstoffbelastungen zu schützen, wird in Schleswig-Holstein die Luftqualität laufend untersucht und nach gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dafür betreibt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Schleswig-Holstein ein Netz aus Messstationen, an denen mit unterschiedlichen Methoden Luftschadstoffe gemessen werden. Das Landesamt führt aus, dass die Luftqualität in Schleswig-Holstein gut ist. Nur vereinzelt kommt es an Verkehrsschwerpunkten aktuell zu einer Überschreitung von Grenzwerten. Diese liegen aktuell u.a. in den Großstädten Kiel und Lübeck an dortigen mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen (Theodor-Heuss-Ring, Moislinger Allee). Dort müssen Luftreinhaltepläne aufgestellt werden. Heiligenhafen gehört nicht zu diesen Orten. Insoweit kann eine erhebliche Luftbelastung in Heiligenhafen ausgeschlossen werden. Daran wird sich auch durch die Planung nichts ändern, da das induzierte Verkehrsaufkommen zu gering ist.

Erhebliche Abgasemissionen sind zudem nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.

Die Ausführungen zu Asbest bei Abrissarbeiten betreffen nicht die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz ist auch jetzt jederzeit möglich. In der Begründung sind Hinweise zum Umgang mit Abfällen enthalten. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechende technische Regelwerke sind unbeschadet der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Parkähnlich gestaltete Bereiche sind am Binnensee bereits vorhanden.

Die Stadt Heiligenhafen hält am Instrument der Angebotsplanung fest. Für das Areal beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen unabhängig von einem Investor die Aufwertung hin zu einem attraktiven Auftakt der Promenade am Binnensee.

69.7 Thema: Bauschädigungen in und an Häusern des Ferienparks

- Schädigung der Häuser des Ferienparks (Gefährdung durch Absinken, Rissbildungen, Statik-Problemen, Undichtigkeiten von Gebäudeteilen und Rohr- und Leitungssystemen etc.) durch Grundwasserabsenkungen, Vibrationen etc. bei Abrissarbeiten, Rammarbeiten etc. Die gesamte Tiefgarage ist nicht einmal 60m vom Meer entfernt und eine Unterschreitung des Meeresspiegels ist nicht zulässig. Das Hochhausprojekt ist vom Haus Q nur 20 m entfernt. Eine Grundwasserabsenkung durch die Tiefgarage würde die normalen Streifenfundamente der Häuser O, P, Q negativ beeinflussen. Absenkungen/Rissbildungen an den Häusern O, P, Q.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden insoweit beachtet, als die geltenden Gesetze angewendet werden. Die Gründung wird voraussichtlich erschütterungsfrei über Bohrpfähle erfolgen. Soweit sich tatsächlich Schäden aus der Bautätigkeit für benachbarte Gebäude ergeben sollten, sind diese im Rahmen des Planvollzugs nach den einschlägigen Vorschriften zu behandeln.

Soweit eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden sollte, ist diese nur kleinräumig und wird den Wasserhaushalt nicht nachhaltig beeinträchtigen. -

69.8 Thema: finanzielle und immaterielle Werteverluste

- Verlust der bisher einmaligen Aussicht und Ruhe - mit vollkommener Rundumsicht auf Ostsee, Steinwarder, Fehmarnsund, Fehmarnsundbrücke, Binnensee, Hafen und Stadt - ; stattdessen dafür nahe Hochhauswand, davor zusätzlich Tag und Nacht erheblicher gesundheitsschädlicher Lärm und Gestank von Auto- und LKW- Abgasen, gefährlichen Mikroklimaproblemen, Lichtverschmutzung (u.a. durch Blendlicht etc.)

und als Ferienwohnung (zur Erholung) unbrauchbar mit nahezu totalem Weltverlust und fast Totalverlusten bei Vermietungsmöglichkeiten.

Zudem würde dann auch noch die Privatsphäre unzumutbar stark eingeschränkt durch störende Einblicke von den Hochhaus-/Restaurant-Betrieben und den nahe gegenüberliegenden XXL-Hochhausetagen in den vorher uneinsehbaren und dadurch geschützten Privatraum der Wohnungen von Haus Q und P. Der seit vielen Jahren bestehende stöckige Vorbau hat bisher Besucherlärm von der Promenadenseite abgemildert, aber weiterhin gerade noch für genügende Zufuhr von Licht, Sonnenschein und sauberer Luft gesorgt; durch jede weitere Erhöhungsstufe werden jedoch die negativen Einflussfaktoren und somit die Beeinträchtigungen der Ferienparkbewohner und das Schadensausmaß ganz erheblich vergrößert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Erhebliche Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass Schadstoffe weitgehend abgeschirmt werden. Die Anlieferung ist über die Promenade vorgesehen.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Ausführungen zu störenden Einblicken werden zurückgewiesen. Bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung ist nach gängiger Rechtsprechung eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke nicht gegeben.

69.9 Thema: Vertrauensverluste

Die Befürwortung des geplanten Neubauvorhabens am Ferienpark durch den Stadtentwicklungsausschuss und Stadtvertretung ist sozialunverträglich und unterstützt leider zu dem die Ermöglichung unlauterer Geschäfte. Vertrauens-, Verhältnismäßigkeits-, Gleichheits-, Transparenz-, Nachhaltigkeits-, Gesundheitsfürsorge-, Schadensabwendungsvorsorge- und Sozialverträglichkeits-Prinzipien sind bei der Befürwortung der beantragten und eingeleiteten Bebauungsplanänderung nicht genügend beachtet. Deswegen würde die 18. Bebauungsplanänderung mit dem geplanten Neubau direkt vor dem Ferienpark die ca. 1700 Eigentümer des Ferienparks erheblich schädigen. Wegen der enormen Tragweite und Bedrohungslage für den Ferienpark und auch für die Bewohner von Heiligenhafen sind schon mehrjährige emotionsgeladene Belastungssituationen aufgetreten. Wenn dabei gelegentlich emotionale Ausbrüche, z.B.

älterer Ferienparkmiteigentümer, aufgetreten sein sollten, so wäre das durchaus verständlich und eher mit Milde und Nachsicht zu bewerten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die etwa 90 geplanten Ferienwohnungen entsprechen einem Anteil von ca. 5 %. Die Sozialstruktur des Ferienparks wird sich dadurch kaum verändern. Gefahren und Schäden sind mit der Planung nicht verbunden. Unlautere Geschäfte sind mit der Planung ebenfalls nicht verbunden.

69.10 Fazit:

Mangelnde Begründung für die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung

Eine genügende Begründung für die initiierte 18. Bebauungsplanänderung ergibt sich erkennbar nicht. Durch ein solches Vorgehen und die Fortführung des Bauvorhabens würden weiterhin Schäden für den Ostseeferienpark und besonders für die Stadt Heiligenhafen entstehen, bzw. die schon eingetretenen Schäden würden noch erheblich vergrößert. Mögliche Alternativen wären durchaus vorhanden, die auch weitere geforderte Zielsetzungen der Nachhaltigkeit, Qualitätsverbesserung, Gesundheitsförderung, Erholung, Teilhabemöglichkeiten einschließlich Inklusion und Saisonverlängerung, Attraktivität etc. und auch mehr Natur-, Klima-, Umwelt- und Artenschutz bereiten und vorhalten könnten. Dazu wäre jedoch ein Umdenken und Richtungswechsel hin zu mehr Kooperation, Transparenz und auch ein respektvoller Umgang mit Betroffenen sehr hilfreich; weitere konfrontative Richtungen schaffen auf allen Seiten wenig sinnvolle Ergebnisse, aber sicherlich auch für alle Betroffenen Verluste.

In der Hoffnung, dass die obigen Ausführungen eine Hilfe bei der Bewältigung der anstehenden Entscheidungsproblematik sein können, verbleibe ich.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Insoweit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

70 Bürgerschaft 62 – vom 28.04.2021 / 30.04.2021

Beim Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans geht es nicht um die Entwicklung der Stadt Heiligenhafen, sondern allein um die Unterstützung des Investitionsvorhabens Bünning. Mit diesem Vorhaben soll ein 2stelliger Millionengewinn für den Investor generiert werden.

Ich würde der Stadt dringend empfehlen, sich die Konstruktion der Geschäftsorganisation Bünning Bau GmbH einmal anzusehen. Insbesondere die Verbindung in die Schweiz/Kanton Appenzell ist hier interessant. Ein Mitgesellschafter der Bünning Bau GmbH ist die „Hanse Handels und Grundstücksgesellschaft AG“ mit Sitz in der St. Antonstr. Appenzell/Schweiz. Diese AG hat nach schweizerischem Handelsrecht nur einen Präsidenten (1 Personen AG) und dies ist der Investor Bünning selbst.

Eine solche Konstruktion wird gewählt um Gewinne aus einem Bauvorhaben in eine Steueroase zu schaffen. Rechtlich nicht zu beanstanden, aber wo bleibt die Moral der Entscheider in Heiligenhafen, der Stadtvertreter.

Anstatt sich nach vielen Gutachten und Planungsvorhaben endlich mit der „Belebung der Innenstadt“ zu befassen wird wieder eine erhebliche Verlagerung in den Randbereich der Stadt beschlossen. Ich frage mich, welche Interessen sollen hier bedient werden: Die der Stadt oder die des Investors.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Insoweit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.

Dieses vorausgeschickt werden die folgenden Einwendungen gegen den Planentwurf erhoben:

70.1 Fehlende Planungserforderlichkeit

Der Wunsch eines einzelnen Investors auf Durchführung eines gewinnträchtigen Bauvorhabens ist kein hinreichender Grund für eine Neuplanung. Insbesondere dann, wenn im Plangebiet kein Bedarf an weiteren Ferienwohnungen besteht und die gesamte Stadtentwicklung sich auf den Bereich der Innenstadt konzentrieren sollte. Diverse Gutachten zur Stadtentwicklung aus den letzten Jahren fordern eine solche räumliche Konzentration.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen die Durchführung ihrer Zielsetzung in private Hand gibt.

Die Planung widerspricht den in Heiligenhafen vorliegenden Entwicklungskonzepten nicht, sondern setzt dort gegebene Handlungsempfehlungen um. Das belegen folgende Ausführungen und Zitate aus dem Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2014 (CIMA).

„Der Tourismus ist für Heiligenhafen das Standbein von Einzelhandel und Gewerbe. Angebote zur Saisonverlängerung und Unterhaltung der Touristen sind von äußerster Wichtigkeit für die Zukunft von Heiligenhafen.“ Eine Modernisierung des Ostseeferienparks wird ausdrücklich als räumlicher Handlungsschwerpunkt benannt ebenso wie die Belebung außerhalb der Saison bzw. Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

„Durch das direkte Nebeneinander der Quartiere Altstadt, Hafen und Steinwarder können auf kurzem Weg attraktive, voneinander abgrenzbare Quartiere ausgebildet werden, die zum langen und wiederkehrenden Verbleib einladen und im Zusammenspiel als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass alle drei Quartiere an moderne Gestaltungs- und Nutzungserfordernisse angepasst und sinnvoll miteinander vernetzt werden.“ „Der Ferienpark hat zwar mit dem Aktiv-Hus eine Aufwertung bekommen, benötigt aber weitere Modernisierungsimpulse, die aufgrund der schwierigen Eigentumssituation (größte Eigentümergemeinschaft in Deutschland) vor allem privatwirtschaftlich zu lösen sind.“ „Das Leitbild für die Gesamtstadt zeigt, dass sich aus den Entwicklungen auf dem Steinwarder und am Hafen wesentliche Impulse und Vernetzungserfordernisse ergeben können.“

Die Ausarbeitung „Touristischer Masterplan Steinwarder“ von hospility concepts (2010) verweist in Kap. 4.2 zu Ferienapartements darauf, dass in Heiligenhafen bereits eine sehr hohe Anzahl an Ferienapartements existieren. Es wird weiter ausgeführt, dass die Angebote jedoch fast durchgehend nicht mehr zeitgemäß sind und nicht mehr den Anforderungen der Gäste entsprechen, so dass ein massives Defizit in diesem Angebotsbereich besteht. Auch wenn das Angebot an modernen Ferienappartements inzwischen in Heiligenhafen erweitert wurde, so zeigt der Masterplan doch grundsätzlich auf, dass ein entsprechender Bedarf besteht.

Für die Innenstadt liegt ein weiteres Konzept vor: „Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)“ (DSK-BIG), welches von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Dieses befasst sich im Wesentlichen mit Aufwertungspotenzialen für die Altstadt und fordert insbesondere dort weitere Angebote auch im gastronomischen Bereich. Dieses widerspricht unter Beachtung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes der CIMA von 2014 für ganz Heiligenhafen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Rahmen ihres Planungsermessens ist eine Gemeinde (sogar) berechtigt, Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die

Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (so der grundlegende Beschluss des BVerwG vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99- zit. n. Juris Rdnr, 5 ff. so auch das Urteil des OVG Schleswig vom 27.08.2020 – 1 KN 10/17 – zit. n. Juris Rdnr. 59). Legt man diese Erwägungen zu Grunde, ist die von der Stadt Heiligenhafen beabsichtigte Planung erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

70.2 Verstoß gegen den Regionalplan II Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan II für Schleswig-Holstein Ost fordert die Errichtung von Zweitwohnsitzen zu begrenzen. Der Grund dafür sind die bereits vorhandenen Quantitäten. Auch Bürgerbefragungen kamen sehr eindeutig zu diesem Ergebnis.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht dem Regionalplan. Dieser führt aus, dass die Funktion als Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten ist. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an. Zweitwohnungen sind nicht zulässig, da sonstige Wohnungen im Bebauungsplan unzulässig sind. Zulässig sind ausschließlich Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke dienen müssen.

70.3 Belange der Wohnungseigentümer des Ostsee Ferienparks

Der durch die Planänderung möglich werdende Neubau wird unmittelbar vor den Häusern O-P-Q gebaut werden und wird mit seinem Bauvolumen von 9 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß für zahlreiche Wohnungen des Ferienparks. Die bisherigen Blickbeziehungen zum Binnensee und die Altstadt Heiligenhafens zerstören.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem

derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

70.4 Probleme der verkehrsmäßigen Erschließung

Schon die zu erwartende Zunahme des Straßenverkehrs, sowie die Verschlechterung der Parkplatzsituation stellt eine besondere Belastung der Wohnungseigentümer dar. Schlimmer in den Auswirkungen ist jedoch, dass die Erschließungsstraße im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft künftig als Feuerwehrezufahrt für die Neubauten genutzt werden soll. Dies wird nach dem erklärten Willen der Eigentümergeinschaft nicht möglich werden. Es bleibt also nur eine Erschließung für die Neubauten über die Promenade östlich vor den Neubauten. Eine völlig abwegige Vorstellung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Eine erheblicher Verkehrszuwachs ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Feuerwehrezufahrt über die Privatstraße ist nicht beabsichtigt.

70.5 Belange des Naturschutzes

Das in unmittelbarer Nähe liegende Naturschutzgebiet Eichholzniederung wird durch eine weitere Bebauung erheblich belastet. Daneben werden zwei weitere Schutzgebiete belastet. In die bisherigen Überlegungen zum Naturschutz ist allein auf das reine Planungsgebiet abgestellt. Naturschutzrechtliche Überlegungen dürfen sich natürlich nicht auf das reine Plangebiet beschränken, sondern müssen den gesamten betroffenen Naturraum im Blick haben.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

70.6 Belange des Hochwasserschutzes

Der gesamte Bereich des Plangebietes sowie des Umfeldes ist hochwassergefährdet. Diese Gefährdungslage hat sich in den letzten Jahren stetig verschärft und wird sich durch die Folgen des Klimawandels weiter verschärfen. Der Stadt Heiligenhafen ist diese Gefahr sehr bewusst und sie hat in den letzten Jahren auch Schutzmaßnahmen getroffen. Leider sind durch Entscheidungen der Landesregierung Schleswig-Holstein weitergehende Schutzmaßnahmen nicht möglich.

Eine Gefährdungslage, die sich auf eine Vielzahl weiterer Gebäude und Menschen auswirkt und für die es nach bisherigem Kenntnisstand keine Lösungen gibt blieb in den Planentwürfen bisher völlig unbeachtet.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Für die Planung als maßgeblich angesehen wird die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eingegangene Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Dem Klimawandel wird damit entsprochen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt Folgendes mit:

„Teile des Geltungsbereichs der o.g. Bauleitplanung liegen in einem gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet (Hochwasserrisiko). In dem für dieses Gebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist daher die Erdgeschossfußbodenhöhe aller neugeplanten Anlagen auf NHN +3,50 m festgelegt. Darüber hinaus sind Sicherungsmaßnahmen gegen Sturmfluteinwirkung zu treffen. Nach aktueller Rechtslage ist für die Ermittlung der Hochwasserrisikogebiete ein 200-jährliches Hochwasserereignis maßgeblich. Dieses liegt in diesem Küstenabschnitt bei NHN +2,35 m. Demnach kann die Mindestfußbodenhöhe für das EG gegenüber den aktuellen Festsetzungen reduziert werden. Das Hochwasserrisikogebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Dementsprechend gelten bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen folgende Auflagen und Festsetzungen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN +2,85 m (OKFF)*
- Räume mit sonstiger Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,35 m (OKFF)*
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen*
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen*
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb und Unterspülung gesichert werden*

Insbesondere die im südlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte Parkgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung der Garage mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten.“

Die oben genannten Anforderungen werden bei der Hochbauplanung beachtet. Das Hochwasserrisikogebiet ist im Planwerk enthalten, auch die Begründung zum

Bebauungsplan enthält umfangreiche Aussagen zum Hochwasserschutz. Insoweit ist den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

70.7 Fazit:

Ich bitte die erhobenen Bedenken bei den weiteren Entscheidungen zu berücksichtigen und insbesondere die Meinung der Bürger Heiligenhafens zur weiteren Quantifizierung des Tourismusangebotes zu beachten, sowie die Betroffenheit der Wohnungseigentümer im Ferienpark zu berücksichtigen

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.

71 Bürgerschaft 63 – vom 20.04.2021 / 26.04.2021

71.1 Hiermit geben wir als Mietinteressenten eine Stellungnahme zu der o.g. Bebauungsplanung ab.

1. Die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt sich für uns aus den o.g. vorgelegten Unterlagen und darin gegebenen Begründungen nicht!
2. Erst nach Vorlage einer genügenden Begründung, sowie mit einem konkretisierten Bebauungsplanentwurf, könnte dann bei einer geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 eine angemessene Äußerung abgegeben werden.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten. Die dortige Bebauung datiert überwiegend aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das vorhandene Gebäude mit überwiegend kleinen Läden und Imbissen ist unmodern und entspricht, ebenso wie der vorhandene Kursaal, nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive touristische Infrastruktur. Es steht tlw. bereits leer. Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Heiligenhafen sind dabei der Fortbestand bzw. die Wiederbelebung der touristischen Attraktionen, die ganzjährig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Insoweit wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur öffentlichen Auslegung lagen alle erforderlichen Unterlagen vor.

71.2 Durch das vorgelegte Planungs-Konzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation für alle Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks und für die erholungssuchenden Mieter.

Falls aber ein integratives Konzept (z. B. für körperliche Behinderte — mit den Realisierungsmöglichkeiten von Behinderten-Sport-Angeboten oder z.B. Feriendialysen etc.) unter entsprechenden baulichen Anpassungen - unter Beibehaltung des bisher jahrelang gültigen Bebauungsplans - dort durchgeführt würde, wäre es für alle Betroffenen von langfristigem Vorteil und tragfähig in der Zukunft. Jedenfalls besteht kein weiterer Bedarf an profitorientierten Bebauungen; davon sind schon mehr als genügend in Heiligenhafen vorhanden.

Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.

Durch sehr moderate Vermietungspreise stellen bisher die Eigentümer des Ferienparks - auch gerade den finanziell schwächer aufgestellten und durch Unfälle oder Erkrankungen belasteten Familien - Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese dort noch vorhandenen Möglichkeiten zur Ruhe und Erholung, bei den dort noch erschwinglich gehaltenen Vermietungsangeboten der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks, sind lobenswert, unterstützungswürdig und mit Dankbarkeit anzusehen.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung - mit dem geplanten XXL-Bauangetüm vor dem Ferienpark - wäre das erheblich gefährdet und es könnte sich dann für alle ein Desaster ergeben, mit schädlichen Langzeitfolgen für Mieter, Vermieter und für Heiligenhafen. Die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung ist für uns nicht ersichtlich.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom

15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist es legitim, dass die Stadt Heiligenhafen einen ca. 50 Jahre alten Bebauungsplan ändert und an andere städtebauliche Zielsetzungen anpasst.

Schädliche Langzeitfolgen sind mit der Planung nicht verbunden. Dieses belegen die vorliegenden Gutachten insbesondere zum Artenschutz und zu Lärmbelastungen. Erhebliche Abgasemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Tiefgarage lediglich für 200 Stellplätze konzipiert ist. Es wird darauf verwiesen, dass bereits heute 20 Stellplätze westlich der Ladenzeile sowie ein Parkplatz südlich des Kursaals vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Osten untergebracht, so dass etwaige Schadstoffe (die ohnehin nur entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften entstehen können) weitgehend abgeschirmt werden.

72 Bürgerschaft 64 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Wir, das heißt, meine Frau () und ich () sind Besitzer einer Wohnung im Haus O.7.7!

Wie man auf diesem Bild sehr gut erkennen kann, wird hier ein Klotz mit riesigen Ausmaßen direkt vor die Nase gestellt!

Das verschandelt diesen wunderschönen Ferienpark sehr stark! „Wir sind auf alle Fälle dagegen und ermahnen zur Stilllegung dieses Bauvorhabens!“

Sehr geehrte Miteigentümer/Miteigentümerinnen,

noch läuft die Offenlegung zur 18. Änderung des B-Plan 12 bis zum 30.04.2021.

Bis zu diesem Termin sollten Sie Ihre evtl. Stellungnahmen an die Stadtverwaltung Heiligenhafen,

Bauamt, Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen senden.

BEZUG: Offenlegung 29.03. – 30.04.2021

Zu Ihrer Information eine Ansicht dessen was den Ferienpark erwartet. Ein Vergleich der Realitäten zur Höhenfestlegung des Entwurfs der 18. B-Planänderung. Daraus zu ersehen, inwieweit der Ferienpark zugebaut wird. (Blickrichtung Westen auf den Ferienpark).

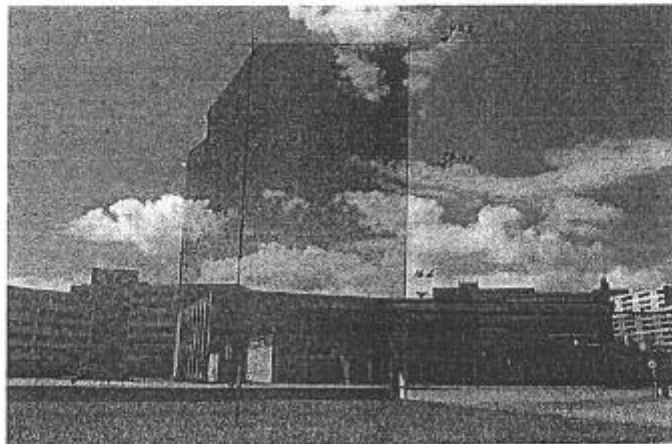
Wir haben schlussendlich € 37 Mio. in die Sanierung unseres Ferienpark investiert. Und dann das.

Das betrifft uns Alle.

Vergleich der Realitäten nach Höhenfestlegung des Vorentwurfs der 18. B-Planänderung



Die sogenannte Visualisierung! Links das 40,5 m hohe Gebäude mit Ferienwohnungen, das einer gesamten Gebäudehöhe im Vergleich zu den Geschosshöhen im Ferienpark von 14 Geschossen entspricht. Achten sie auf die Personen (ca. 1,80 m Größe) im Eingang + stapeln 22 x diese Größe



INITIATIVE FERIENPARK 12.04.2021

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

73 Bürgerschaft 65 – vom 30.04.2021 / 03.05.2021

Gegen die „18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12“ (Auslegung vom 25.03.2021 bis 30.04.2021) möchten wir folgende Einwände vorbringen.

1. Durch die Bebauung des viel zu hohen, unattraktiven Hochhauses wird das komplette Bild des Ferienparks verschandelt und zerstört. Der in den 70er Jahren erbaute Ferienpark gilt bis heute als "Bausünde der 70er Jahre". Es ist daher unverständlich, dass jetzt noch ein weiteres Objekt hinzukommen soll.

Durch aufwendige und sehr kostenintensive Renovierungen wurde der Ferienpark aktuell aufgewertet. Diese Anstrengungen wurden bestimmt nicht unternommen, um ihn jetzt durch den Bau des "Betonbunkers" wieder abzuwerten, es wäre unverantwortlich. Dass die Zeilen vom Kurhaus bis zum Aktiv-Hus und vom Aktiv-Hus bis zur Brücke nicht mehr zeitgemäß sind, sei unbestritten, Aber dies könnte sehr schön durch eine max. ein- bis zweistöckige Neubebauung aufgewertet werden. "Weniger ist oft mehr"

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

2. Durch die Bebauung eines derart großen Wohnhauses kommt es zu einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in diesem Bereich (heute schon Zufahrt für das Aktiv-Hus. zu den Wohnmobilstellplätzen und zum Feriencenter) sowie zur Überforderung der Parkplatzsituation. Ob die Situation durch den Bau einer Tiefgarage in den Griff zu bekommen ist, ist fraglich. Der Bau einer Tiefgarage bei den dortigen Grundwasserständen ist zweifelhaft.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Feriencenter Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtsregelter Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinschwengenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze bleibt erhalten. Eine übermäßige Verkehrszunahme ist mit der Planung nicht verbunden. Unter Beachtung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich.

3. Der zunehmende Verkehr, die vielen Gäste, die Geräuschkulisse, die überlaufene Stadt, die überfüllten Strände (schon jetzt sind die Strände in der Hochsaison überfüllt) wären die Folge des Baus weiterer Ferienwohnungen und für die Gäste bestimmt nicht erholsam.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Im Gutachten zu den Natura-2000-Gebieten wird ausgeführt, dass eine Zunahme der Übernachtungskapazität die Zahl der Besucher in der Hauptsaison erhöhen kann. Diese Besucher werden zum Teil den Strandbereich in der Nähe aufsuchen. Hauptzugang sind dafür Wege, die durch das Düngelände zum Strand führen. Im Managementplan (Internetdaten 19.05.2020) wird ausgeführt, dass die Gefährdungen der maßgeblichen Lebensraumtypen insbesondere im Nährstoffeintrag, der mangelhaften Beweidung und dem Verlust der Küstendynamik liegen. Die intensive Erholungsnutzung wird erwähnt, jedoch werden keine Vorschläge zur Verminderung gemacht. Durch die geringe Zunahme der Besucherzahlen durch den B-Plan kann eine geringe Zunahme der Trittbelastung des Strandes und damit eine geringe, zusätzliche Beeinträchtigung erwartet werden. Betroffen ist das für die Uferbiotope genannte Ziel der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) und unbeeinträchtigter Vegetationsdecken. Die derzeit gültigen Maßnahmen zur Touristenlenkung (Zäune) können die Zunahme der Besucherzahlen kompensieren.

4. Das Naturschutzgebiet Eichholzniederung wird zusätzlich belastet

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

5. Die Vermietbarkeit vieler Wohnungen im Ferienpark wäre nicht mehr gegeben, der Wertverlust für die Eigentümer sehr schmerzhaft.

Als Eigentümer der Wohnung im Haus P des Ostsee-Ferienparks Heiligenhafen bitten wir, dem Bauvorhaben "Bünning" nicht zuzustimmen. Bei dieser ganzen Aktion gäbe es nur einen Nutznießer, den Investor.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung

ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

74 Bürgerschaft 66 – vom 30.04.2021 / 30.04.2021

Folgende Einwände möchten wir einbringen:

74.1 - Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 werden, zusammen mit den bestehenden des Aktivhus und der Gewerbeeinheiten bei der Elefantenbrücke, dem Pavillon und dem Gebäude des Eichholzweg 99, überschlägig also über 12 000 m² Gewerbe- und Veranstaltungsflächen entstehen und auf dem Immobilien-Markt in attraktiver Lage angeboten. Dies wird zweifelsohne Folgeinvestitionen in die Modernisierung der Bestandsflächen mit sich ziehen, so dass hier dann modernste gewerbliche Flächen entstehen werden. Wir sehen das als unverträgliche Konkurrenz zu den zukünftigen Plänen zur Innenstadtbelebung im Rahmen des IEK. Wir fordern eine Reduktion und Art der Gewerbeflächen des Ferienzentrums inklusive der Neuplanungen auf ein für die Stadt Heiligenhafen bedarfsgerechtes Minimum. Zudem muss ein gewerbliches Konzept, welches die Verträglichkeit mit dem IEK nachweist, erarbeitet werden.

- In der gesamten ausgelegten schriftlichen und graphischen Darstellung und Abhandlung zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 wird in keinem Wort das IEK erwähnt bzw. es werden keine Auswirkungen auf das IEK dargestellt oder begründet. Dies ist so nicht tragbar. Wir fordern hier einen Abgleich und Abstimmung der Gewerbe- und Erlebnisflächen des Ferienzentrums inklusive der Neuplanungen und des gesamten Baukonzeptes mit dem IEK (Integriertes Städtebauförderungskonzept).

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung widerspricht den in Heiligenhafen vorliegenden Entwicklungskonzepten nicht, sondern setzt dort gegebene Handlungsempfehlungen um. Das belegen folgende Ausführungen und Zitate aus dem Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2014 (CIMA).

„Der Tourismus ist für Heiligenhafen das Standbein von Einzelhandel und Gewerbe. Angebote zur Saisonverlängerung und Unterhaltung der Touristen sind von äußerster Wichtigkeit für die Zukunft von Heiligenhafen.“ Eine Modernisierung des Ostseeferienparks wird ausdrücklich als räumlicher Handlungsschwerpunkt benannt ebenso wie die Belebung außerhalb der Saison bzw. Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

„Durch das direkte Nebeneinander der Quartiere Altstadt, Hafen und Steinwarder können auf kurzem Weg attraktive, voneinander abgrenzbare Quartiere ausgebildet

werden, die zum langen und wiederkehrenden Verbleib einladen und im Zusammenspiel als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass alle drei Quartiere an moderne Gestaltungs- und Nutzungserfordernisse angepasst und sinnvoll miteinander vernetzt werden.“ „Der Ferienpark hat zwar mit dem Aktiv-Hus eine Aufwertung bekommen, benötigt aber weitere Modernisierungsimpulse, die aufgrund der schwierigen Eigentumssituation (größte Eigentümergemeinschaft in Deutschland) vor allem privatwirtschaftlich zu lösen sind.“ „Das Leitbild für die Gesamtstadt zeigt, dass sich aus den Entwicklungen auf dem Steinwarder und am Hafen wesentliche Impulse und Vernetzungserfordernisse ergeben können.“

Die Ausarbeitung „Touristischer Masterplan Steinwarder“ von hospitality concepts (2010) verweist in Kap. 4.2 zu Ferienapartements darauf, dass in Heiligenhafen bereits eine sehr hohe Anzahl an Ferienapartements existieren. Es wird weiter ausgeführt, dass die Angebote jedoch fast durchgehend nicht mehr zeitgemäß sind und nicht mehr den Anforderungen der Gäste entsprechen, so dass ein massives Defizit in diesem Angebotsbereich besteht. Auch wenn das Angebot an modernen Ferienappartements inzwischen in Heiligenhafen erweitert wurde, so zeigt der Masterplan doch grundsätzlich auf, dass ein entsprechender Bedarf besteht.

Für die Innenstadt liegt ein weiteres Konzept vor: „Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)“ (DSK-BIG), welches von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Dieses befasst sich im Wesentlichen mit Aufwertungspotenzialen für die Altstadt und fordert insbesondere dort weitere Angebote auch im gastronomischen Bereich. Dieses widerspricht unter Beachtung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes der CIMA von 2014 für ganz Heiligenhafen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht.

- 74.2** - Heiligenhafen hat ein stetig wachsenden Problem mit sogenannten "2. Wohnsitzen", die zur Verödung der städtischen Landschaft und der sozialen, aber auch gewerblichen Struktur beitragen. Wir fordern, dass die 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 einen Fokus auf wechselnde Ferienvermietung legt und sich ein Konzept dazu auch in der 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 schriftlich wiederfindet.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen sind bereits berücksichtigt. Sonstige Wohnungen sind im Plangebiet unzulässig. Es sind ausschließlich Ferienwohnungen zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke dienen müssen.

- 74.3** - Das Bauprojekt der Firma Bünning ist eines der größten Bauvorhaben der nächsten Jahre in Heiligenhafen. Es hat erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche und touristische Entwicklung der Stadt Heiligenhafen. Die städtebauliche Lage ist als Premiumlage zu klassifizieren. An dieser Stelle kann es keinen vom Entwickler im "Alleingang" erarbeitete architektonische und städtebauliche Planung geben, da auch die Kommune und die Bürger allein schon durch die Größe des Bauvorhabens automatisch involviert sind. Um ein Maximum an Qualität und Nutzen für die Stadt Heiligenhafen zu erhalten, fordern wir die Auslobung eines transparenten offenen Architektur- und Planungswettbewerbs unter Einbezugnahme der Bevölkerung und der Politik für dieses Areal. Dies

muss sich auch in der Dokumentation der 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 niederschlagen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Für die Neubebauung eines einzelnen vglw. kleinen Grundstücks hält die Stadt Heiligenhafen keinen Wettbewerb für erforderlich. Die Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches an der Planung beteiligt.

- 74.4** - Die Welt steht vor gewaltigen umweltpolitischen und Naturproblemen durch den Klimawandel. Große Bauten tragen in Ihrer Öko - und Energie-Bilanz erheblich dazu bei. Solche Großprojekte wie in der 18. Änderung des Bebauungsplanes 12 sollten immer auch eine Vorbildfunktion haben. Die Politik sollte das auch mittragen und fördern. Wir fordern die Anwendung eines energetisch und bauökologisch hochwertigen und vorbildlichen Bebauungskonzepts, welches über die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen, als Bestandteil der 18. Änderung des Bebauungsplanes 12.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die energetischen Anforderungen werden im Bauantrag beachtet und genügen der aktuellen Rechtslage. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens ist bei Beachtung der klimaschützenden Vorgaben eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht anzunehmen.

75 Bürgerschaft 67 – vom 29.04.2021 / 29.04.2021

Wir sind seit 1972 Eigentümer unserer Ferienwohnung in Haus N in der 2. Etage.

Bei der ursprünglichen Bebauung für den Restaurantbereich war eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Wenn hier noch 2 weitere Geschosse hinzukommen, ist für uns der Blick auf Binnen- und Ostsee nicht mehr möglich.

Auf einer der letzten Versammlungen wurde beschlossen, dass der Neubau des „Kursaals“ mit Ferienwohnungen und „Skybar“ nicht höher als Haus P sein darf.

Der Plan, dieses neue Gebäude von Herrn Bünning jetzt auf 40,6m Höhe zu bauen, ist deutlich zu hoch. Dies würde der Höhe von ca. 14 Etagen des Ferienparks entsprechen und das Aussehen deutlich verschlechtern.

Es wird immer von der Bausünde der 70-er Jahre gesprochen, und dass man einen Ferienpark in der vorhandenen Größe von ca. 1.700 Wohnungen nie wieder bauen würde und dürfte.

Deshalb ist ein weiterer Bau am Ferienpark in der von Herrn Bünning geplanten Größe bzw. Höhe absolut unpassend.

Warum ist ein Neubau von Wohnungen bis zur Höhe von Haus P und eine eingeschossige Höhe des bisherigen Gastronomie- und Lebensmittelbereichs nicht möglich? Das müsste für Herrn Bünning sicher immer noch ertragreich sein.

Der höhere Neubau des Aktivhus hat uns bereits im Vergleich zum niedrigen alten Wellenbad einige Sicht genommen.

Der Wind im Durchgang zwischen Aktivhus und Lebensmittelmarkt würde aufgrund der höheren Gebäude auf jeden Fall enorm zunehmen.

Die WEG hat in den letzten Jahren über 37 Millionen Euro in die Renovierung des Ferienparks investiert. All dies wäre jetzt vergebens. Dies Vorhaben würde einen großen Wertverlust für viele Wohnungen bedeuten.

Der Parkplatz ist jetzt bereits in der Saison bis zum Anschlag voll. Jetzt sind die Seitenstreifen abends schon belegt. Die Kanalisation ist auch schon an ihren Grenzen.

Wir hoffen Ihrerseits auf eine sinnvolle und verantwortungsbewusste Entscheidung.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen

Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Von der 2. Etage des Blocks N ist im Übrigen bereits heute keine Blickbeziehung zu Ostsee oder Binnensee gegeben.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung

ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Bemessung erfolgt anhand des Stellplatzerlasses und ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze bleibt erhalten. Insoweit ist eine Verschlechterung der Parkraumsituation mit der Planung nicht verbunden.

Nach vorliegenden Ergebnissen hydraulischer Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des städtischen Niederschlagswasserkanalsystems ist im Bereich/Umfeld des geplanten Vorhabens aktuell bereits grundsätzlich von einer vollständigen Auslastung und/bzw. Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeiten auszugehen. Auf eine Drosselung der von dem geplanten Vorhaben in den städtischen Niederschlagswasserkanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge kann, um Überflutungsprobleme zu vermeiden, nicht verzichtet werden. Zur Konkretisierung sind hydraulische Leistungsfähigkeitsberechnungen des städtischen Niederschlagswasserkanalnetzes im Umfeld des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einzugsgebiete und anzusetzenden Niederschlagsereignisse erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt. Die technische Infrastruktur zur vorhabenbezogenen Regenwasserklärung ist auf den Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens vorzuhalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dieses wird beim Planvollzug beachtet und kann z.B. durch Staukanäle u.ä. sichergestellt werden. Eine Zunahme der Versiegelung ist mit der Planung nicht verbunden.

76 Bürgerschaft 68 – vom 29.04.2021 / 29.04.2021

Als Eigentümer der Ferienwohnung E- 12-05 im Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen erhebe ich mit diesem Schreiben persönlich Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden).

Einem Neubau der bisherigen Gebäude (Kursaal +13 m, Ladenzeile: Gastronomie + Kino + Einkaufscenter) stehe ich durchweg positiv gegenüber, aber bzgl. der geplanten Höhe eines Teils des neuen Gebäudekomplexes (Staffelgebäude +35 m!!!) muss ich nicht nur aus optischen + wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Attraktivität der eigenen Ferienwohnung wird durch Sichteinschränkung gemindert) widersprechen.

Die Größe des Gebäudes wird ein hohes Gewicht auf den Grund und Boden des bisherigen Areals ausüben, so dass bei der aktuellen Bodenbeschaffenheit vermutlich eine besondere Verdichtung oder eine Pfahlbauweise notwendig wird, zumal auch eine Tiefgarage geplant ist. Dieses stellt meines Erachtens einen massiven Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar, der alleine schon durch den Ferienpark arg in Mitleidenschaft gezogen ist.

Ein Bodengrundgutachten liegt der Änderung des Bebauungsplanes nicht bei. Wurde das vergessen oder ist es nicht von Interesse? Wie steht es um die Auswirkungen des Gewichtes inkl. Wasserverdrängung des neuen Gebäudes auf das Areal des Ferienparks und der Umgebung? Sind Senkungen aufgrund der Bodenbeschaffenheit / dem Eingriff in den Wasserhaushalt zu erwarten oder was ist geplant, um Senkungen zu verhindern?

Ich würde mich freuen, wenn Sie mir zu den oben aufgeführten Punkten die entsprechenden Unterlagen / Gutachten zustellen und die geäußerten Bedenken damit entkräften könnten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

Die Planung wird den Wasserhaushalt nicht stärker als bisher auch belasten. Es liegt hierzu eine „Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz vor (IBK, Lübeck, 16.07.2021).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine statischen Untersuchungen oder Untersuchungen der Tragfähigkeit des Bodens zu erbringen. Entsprechende Nachweise werden im Rahmen der Hochbauplanung erbracht.

77 Bürgerschaft 69 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Bauvorhaben vor dem Feriencentrum (Aus Zeitgründen äußere ich mich nur über die Ansicht)

2020: Erster Eindruck von der Sicht ab dem Hafen Heiligenhafens über den Binnensee hinweg, war:

Ach, du liebe Güte, was ist das für ein Ding ?!! Wo kommt denn das her und wie konnte das entstehen? So ein Koloss, Massenunterbringung (Plattenbau?) an der Ostsee und am Binnensee? Fabrik oder Kraftwerk oder sonst was. Dient nicht der Verschönerung und passt sich nicht an ein Naturschutzgebiet an und noch weniger in Ostseennähe und auch nicht nach Heiligenhafen. Von Klimaschutz und Nachhaltigkeit nichts zu merken. Dieser Anblick zerstört die Ansicht über den Binnensee und erweckt den Eindruck, dass hier vor vielen Jahren ein Baufehler sich eingeschlichen hat, irreparabel.

Dann folgten 2020 kostenintensive Modernisierungs- und optische Verschönerungsmaßnahmen, die manche Eigentümer zur Zwangsaufgabe ihrer Wohnung oder anderer Rücklagen nötigten und Andere ließen sich mit einer Aufwertung ihrer Eigentumswohnung blenden. Immerhin: diese Maßnahmen haben aus dem zuvor bestehenden Desaster das bestmögliche herausgekitzelt. So gut es ging. Trotzdem: der Koloss steht noch immer genauso da. Ich kann und will mich nicht daran gewöhnen.

Gebäude vor dem Feriencentrum zur "Bespäßung" mit Pommes und Majo, Döner und Kuchen, Waschsalon, Postkarten, Badelatschen und Schlüsselanhänger. Sie wirken ebenso dahingebaut und veraltet, wie das Feriencentrum. Sie erinnern an die Massenunterbringung entlang mancher Küsten. Immer wieder, wenn meine Blicke über Wiesen und Wälder schweifen, erlebe ich beim Anblick des Ferienparkes Unverständnis für diese Bebauung, die in Trabantenstädte passt - aber nicht nach Heiligenhafen. Und immer wieder überlege ich mir, wie dieser Eindruck unwürdigen Gigantismus maximal minimierbar wäre. Dabei wurde mir klar, dass dieses Gebäude einfach zu hoch ist.

Zu hoch für diesen Standort und zu hoch für Heiligenhafen und zu hoch für jedes Naturschutzgebiet.

Weil ein Abriss mehrerer Stockwerke nicht in Frage kommt, kam ich auf die Idee, dass von unten her eine optische Höhenminderung möglich sei: Durch Aufbau von Dünen gleichenden Erdhügeln um das Gebäude herum mit Terrassengärten und breiten Treppen. Nur so könnte man den Ferienpark niedriger aussehen lassen. Die Hügel würden einen Windschutz bieten, Spielwiesen, Privatsphäre,... Die Planung eine schwierig Aufgabe, aber spannend - insbesondere mit Ideensammlungen der Bevölkerung, Videoanimationen, Architektenwettbewerbe,...

Stattdessen wird plötzlich ein Bebauungsplan vorgestellt. Die Ansicht vom Hafen aus über den Binnensee hinweg lässt keinerlei Verbesserung erkennen. Im Gegenteil: beim genaueren Hinsehen wirkt der Plan wie ein weiteres Koloss - genauso hoch wie das Feriencentrum. So dass auf diese Weise der Eindruck eines Monstrums entsteht. Eines 14 Etagen großen Stiefels oder als stünde vor dem Ferienpark eine Concordia. Ein gigantisches „Schiff“, welches sich aufdringlich zu nah an und vor den Ferienpark platziert, den vergleichsweise kleinen Binnensee ins Lächerliche zwingt und anderen Anliegen keinen Raum mehr lässt.

Und architektonisch nichts Besonderes. Beide Gebäude werten sich gegenseitig ab und stehen in keiner Beziehung zueinander. Sie stören sich nur und verschlimmern die monströse Ansicht.

Eine Änderung dieses Areals vor dem Feriencentrum ist zweifelsfrei notwendig. Aber nicht mit dieser Ansicht und auch nicht ohne die unbedingt notwendige Einbeziehung Interessierter im Vorfeld Wettbewerbe, Ideensammlungen,..... und das Ende von Corona abzuwarten. Abstände müssen nicht nur unter Menschen möglich sein, sondern auch auf Wegen, Gängen, Treppen, Türen, Stellflächen, Nassbereichen.

Jetzt taucht plötzlich ein Bebauungsplan auf, der diese Bespaßungs-Gebäude vor dem Feriencentrum zum Abriss bringen will und einen Ersatz liefern, der in wenigen Jahren ebenso veraltet ist. Einen Ersatz, der aussieht, als wollten Investoren nur ihr Kapital anlegen - egal wie.

Genug gemeckert, lieber Verbesserungsvorschläge:

Vor jeder Bebauung zunächst die Nutzung des Binnensees festlegen. Dann breite Fahrrad- und Laufwege um den See sicher stellen mit ausreichend Sitzgelegenheiten.

Danach erst abstimmen, welche Geschäfte dort notwendig wären und ob diese nicht anderswo stehen können.

Dann überlegen, wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz maximal realisierbar wären. ZB. Solarenergiedächer, Maximierung von Fahrradwegen, Barrierefreiheit, Distanz und Hygiene, Parkplätze in Tiefgaragen, Bänke, für die Zeit nach Corona brauchen wir niedrigere Mieten, Recyclinggeschäfte, Repaircafes,....

Hiermit verleihe ich meinem Wunsch Ausdruck, diesen Bebauungsplan zu verwerfen. Aus Rücksicht zu den Anwohnern, Prävention gegen Jahre langen Ärger, für den Naturschutz, für sozial verträgliche Planungen, für den Frieden in Heiligenhafen und letztlich für alle Besucher. Im Gegenzug wünsche ich mir einen Arbeitskreis, der die Gestaltung und Nutzung des Binnensees bespricht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung

der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Aufwertungen am Binnensee oder die Anlage von Fahrradwegen sind auch unabhängig von dem Vorhaben möglich.

78 Bürgerschaft 70 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Nach Einsichtnahme der ausgelegten Unterlagen bin ich fassungslos, wie mit den Eigentümern der Altbauung umgegangen wird. Als Betroffene in G-3-3 geht der bisherige Panoramablick Richtung Binnensee und Stadt Heiligenhafen total verloren und übersteigt mit einer GH mit über 40m Höhe den Altbaubestand. Durch die bauliche Einengung sind meines Erachtens auch höhere Strömungsgeschwindigkeiten bei Windeinfall an den innen liegenden Fassadenflächen zu erwarten. Das betrifft sowohl die bisherigen als auch die vorgesehenen Balkone/Terrassen.

Ob Heiligenhafen ein derartiges Hochhaus zum nicht gerade flach bebauten Altbestand tatsächlich braucht, wage ich zu bezweifeln; wenn man aus Heiligenhafen kommend auf den Ferienpark zufährt, erinnert das eher an die Hochhäuser in Berlin (Gropiusstadt, Märkisches Viertel), in Mahrzahn wurde in den letzten Jahren sogar wieder zurückgebaut, um die dortigen Wohnungen vermieten zu können. Hier könnte eher eine abschreckende Wirkung erzielt werden. Die architektonische Gestaltung und für den Tourismus verträglicher ist meiner Meinung nach die neue Bebauung im Bereich Seebrücke/Hafen gelungen.

Mein Vorschlag für eine verträglichere Lösung für die meisten Betroffenen des Altbaubestandes wäre eine terrassenförmige, pyramidenartige Gestaltung des Hochbaukomplexes sowohl zur Nord- als auch zur Ostausrichtung, aber mit einer wesentlich geringeren GH unter 40m Höhe. Aus der Ferne würde diese architektonische Lösung dem gesamten Komplex den brutalen Hochhauscharakter nehmen. Die Aufwertung sowohl der Wohnungen als auch des Ferienparks nach der jetzt gerade durchgeführten

Sanierung würde nach der vorgesehenen Bebauung sofort wieder zu einer Wertminderung vieler Wohnungen führen.

Es ist natürlich bitter für uns Eigentümer, nachdem wir € 37 Mio an Sanierungskosten aufgebracht haben — von denen auch hiesige Baufirmen mit guten Aufträgen versorgt wurden –, dass kurz vor Abschluss der Sanierungsarbeiten bekannt wird, dass neue Baumaßnahmen anstehen und diese zusätzlich negative Auswirkungen haben.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max.

Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltkonsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht

wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

79 Bürgerschaft 71 – vom 27.04.2021 / 27.04.2021

Bezugnehmend auf die uns zugesandte Offenlegung der 18. B-Planänderung im Ferienpark Heiligenhafen nachstehend unsere Meinung dazu:

Grundsätzlich begrüßen wir es sehr, dass wieder ein Supermarkt und mehrere Restaurants sowie andere Läden in der Neuanlage geplant sind. Bedenken möchten wir aber bezüglich der Höhe des Wohnturms anbringen. Dass die bisherige Bebauung des Ferienparks in unseren Augen eine Bausünde darstellt und durch die sehr kostspielige (von den Eigentümern selbst finanzierte), und jetzt bald abgeschlossene Sanierung von 37 Millionen Euro zumindest ein wenig abgemildert wurde, bedarf wohl keiner weiteren Erklärung. Die Visualisierung des geplanten Neubaus stellt sich uns als wiederholte Bausünde dar, die wir so nicht widerspruchslos akzeptieren möchten.

Aus den Bausünden der Städte Travemünde und Timmendorfer Strand mit den „Maritim-Hotels“ sollte man doch gelernt haben!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in

den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

80 Bürgerschaft 72 – vom 22.04.2021 / 27.04.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brandt, meine Schreiben vom 12. Februar 2020 und 08. Juli 2020 an die Stadt Heiligenhafen sende ich Ihnen in Kopie noch einmal zu. Mein Protest gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bleibt uneingeschränkt bestehen. Im Rahmen der Heiligenhafener Bürgermeisterwahl haben Sie im Februar 2020 zur Frage (Heiligenhafener Post) der Infrastruktur wörtlich geantwortet :

„dass der Tourismus ein hohes Level erreicht hat. Die Quantität sollte nicht weiter ausgebaut werden. Im Sinne der Attraktivität muss nicht alles zugebaut werden.“

Das war eine sehr klare und unmissverständliche Aussage. ...und was unternimmt Ihr Stadtentwicklungsausschuss?

Nämlich genau das Gegenteil, indem diese mehrheitlich zustimmen, dass ein Investor das Feriencentrum mit einem 10-geschoßigen Hochhaus mit 40,5 m zubaut mit einer Kapazität von weiteren 90 Ferienwohnungen. Das sieht nach typischen Politiker-Entscheidungen aus , jetzt erst recht", nachdem durch den Heiligenhafener Bürgerentscheid, den Neubau eines 400-Betten-Hotel auf dem Steinwarder, abgelehnt wurde.

Herr Bürgermeister Brandt, tun Sie bitte alles, dass dieser zehngeschossige Komplex nicht realisiert wird. Die einzigen Politiker, die die Realitäten erkennen sind die Herren Niko Rickert von der FDP und Michael Vollmer, von den GRÜNEN, die sich gegen den

unsinnigen Hochhaus-Komplex stemmen. Der Stadtentwicklungsplan spricht immer wieder von Attraktivität. Hat sich von den Mitgliedern einmal die Ladenzeilen vom Aktivhus bis zu der Elefantenbrücke kritisch angesehen? Hier könnten sie moderne Planungen und Baumaßnahmen in einer eingeschossigen Bauweise unterstützen.

Der Stadtentwicklungsausschuss sollte sich vornehmlich um die ganzheitliche Entwicklung der Heiligenhafener Innenstadt kümmern, denn damit wären sicher alle gut ausgelastet. So auch unter dem Motto: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen anstatt weitere Ferienwohnungen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brandt, auf den beiliegenden Fotos ist zu ersehen, welchen Unsinn Ihre Partei-Politiker des Stadtentwicklungsausschusses unterstützen wollen.

Bitte sprechen Sie ein Machtwort und unterbinden weitere Aktivitäten, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12, lediglich zum Vorteil eines starrsinnigen Investors zu verändern. Je eine Durchschrift dieses Schreibens werde ich senden an:

- Ihre Bauverwaltung, Herrn Norbert Schütt
- Ihren Stadtrat, Herrn Folkert Loose
- GL Ostsee-Ferienpark, Frau Constance Krase
- Heiligenhafener Post, Herrn Patrick Rahlf

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt führt die Stadt Heiligenhafen ebenfalls durch. Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor (z.B. 45 Änderung des Flächennutzungsplanes).

81 Bürgerschaft 72 – vom 12.02.2020 / 12.02.2020

Sehr geehrter Herr Schütt,

am 29. Oktober 2019 waren meine Frau und ich in Ihrem Büro und informierten uns über den umstrittenen Bebauungsplan Nr. 12. Wir bedanken uns bei Ihnen persönlich, über die umfassende Information zu diesem geplanten Projekt im Feriencentrum. Vorab einige Angaben:

Seitdem 1. April 1972 bin ich Eigentümer der Wohnung H-9-12 im Feriencentrum. Gekauft habe ich seinerzeit die Wohnung auf den Hinweis, der unverbaubare Sicht auf die Ostsee, auf die Altstadt Heiligenhafen mit Binnensee und den Segelhafen. Seit diesem Zeitpunkt sind wir als Familie regelmäßig in Heiligenhafen und somit sehr zufriedene Mitbürger Ihrer Stadt. Hiermit protestiere ich auf das Schärfste - und lege

Einspruch ein - gegen die geplante Baumaßnahme nach dem Bebauungsplan Nr. 12 mit den Bauhöhen von mehr als 40,5 m für das Wohngebäude mit Dachterrasse, sowie den Nebengebäuden mit einer Geschoßhöhe von 16,2 m.

Wir, die Eigentümer des Ferienparks haben in den letzten Jahren einige Millionen Euro für Gebäudesanierungen bezahlt. Sehr viele Eigentümer — so ich ebenfalls haben darüber hinaus erhebliche Modernisierungen innerhalb ihrer Wohnungen vorgenommen. Profitiert davon haben zum größten Teil die Heiligenhafener Handwerksbetriebe.

Es wäre von der Stadt Heiligenhafen -vom Rat und der Abteilung Stadtentwicklung- unverantwortlich und in höchstem Maße diskriminierend gegenüber den Wohnungsinhabern der Ostseite des Ferienparks, wenn das Bauprojekt in der geplanten Bauhöhe genehmigt werden sollte. Werden die berechtigten Einwände der Ferienpark-Wohnungseigentümer -wir sind ja auch Heiligenhafener Bürger mit z.T. Zweitwohnsitz - nicht berücksichtigt, werden wir rechtliche Hilfe gegen die geplanten Bauhöhen in Anspruch nehmen. In der Hoffnung darauf, dass sich die Stadt Heiligenhafen ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mitbürgern im Feriencentrum bewusst ist und den Bebauungsplan Nr. 12 mit den geplanten Geschoßhöhen nicht genehmigen wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

82 Bürgerschaft 72 – vom 08.07.2020 / 08.07.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brandt, zunächst möchte ich Ihnen, nach der Vereidigung zum neuen Bürgermeister, recht herzlich gratulieren und wünsche Ihnen im Amt, dass Sie stets im Sinne Ihrer Heiligenhafener Bürger, gute und erfolgreiche Entscheidungen treffen. Zur Einstimmung meines Anliegens sende ich Ihnen eine Zweitschrift meines Schreibens vom 12.02.2020 an Herrn N. Schütt zur Kenntnisnahme.

In der HEILIGENHAFENER POST vom 01. Juli 2020 darüber, dass der Investor unverändert an den Plänen festhält, einen zehngeschossigen Gebäudekomplex im Ferienzentrum zu errichten. Es kann und darf doch wohl nicht sein, dass eine einzelne Person — zumal dieser Investor gar nicht mehr in Heiligenhafen wohnt — sich über das Gemeinwohl der Mitbürger eines gesamten Ferienzentrums hinwegsetzt.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brandt, sehr herzlich möchte ich Sie bitten, entsprechend Ihrer Autorität ein Machtwort zu sprechen und dem unsinnigen Projekt mit einer zehngeschossigen Bauhöhe, eine absolute Absage zu erteilen.



Blick : 1.9.12



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen)

verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

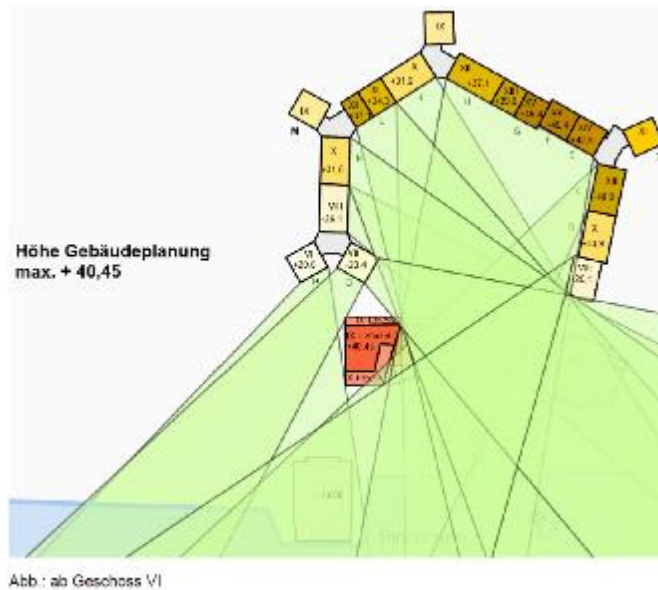
	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Von der Wohnung im 9. Stock des Blocks H verbleibt ein sehr großer Ausschnitt, in dem der Binnensee sichtbar bleibt.



83 Bürgerschaft 73 – vom 24.04.2021 / 29.04.2021

Als Eigentümer einer Wohnung im Ostsee Ferienpark Heiligenhafen (Wohnung D-1-7) lege ich Einspruch gegen das Bauvorhaben von Herrn Bünning „Kursaal und Ladenzeile“ ein. Ich bitte Sie, den Bauantrag in der geplanten Form zurückzuweisen. Begründung:

- Das Plangebiet ist erschöpfend ausgeplant. Es besteht hier kein Bedarf an zusätzlichen Ferienwohnungen. Weitere Wohnungen würden aufgrund der Personenzahl zu einer Überlastung und damit verbundenen Qualitätsminderung des Bereiches führen.
- Der Ferienpark ist in seiner zur Altstadt und zum Binnensee geöffneten Hufeisenform eine aufgelockerte Bebauung. Durch den Vorbau eines geplanten 40,5 Meter hohen Gebäudes würde der Ferienpark abgekapselt.
- Vehement widerspreche ich den Aussagen, der Ferienpark wäre veraltet und unattraktiv! Nach zeit- und kostenintensiven Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, für die von den Eigentümern Millionenbeträge aufgebracht wurden, kann man diese Aussagen nicht akzeptieren!
- Da für den Ferienpark eine Zu- und Abfahrt nur über eine Straße erfolgen kann, sehe ich für einen Not- oder Katastrophenfall bei noch höherer Personenzahl auf dem Areal größere Probleme auf Rettungskräfte und zu rettende Personen zukommen.

Aufgrund der nur wenigen von mir aufgeführten Gründen muss es eine Selbstverständlichkeit sein, dass

- die geplante 18. Änderung des Bauplanes Nr.12 nicht vorgenommen wird
- und damit das o.g. Bauvorhaben von Herrn Bünning nicht genehmigt wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Auch die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen

zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Ferienzentrums trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.

Von einer „Abkapselung“ des Ferienparks kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Der Ostseeferienpark datiert aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach dem damaligen Zeitgeist gebaut, präsentiert sich die Anlage aus heutiger Sicht in der Tat unattraktiv, auch wenn die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen innerhalb der Apartments durchgeführt werden.

Dem Eichholzweg kommt die Straßenfunktion einer Sammelstraße mit einem Einsatzbereich von 400 bis 800 Kfz/h, wie auch die prognostizierte Verkehrsstärke von 596 Kfz/h zu. Eine Überprüfung der Fahrbahnbreite durch ein erneutes Aufmaß zeigt dagegen eine Breite von 6,00 m. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) handelt es sich hierbei um gemäß Tabelle 7 um typische Fahrbahnbreiten von Hauptverkehrsstraßen mit geringem Linienbusverkehr und Erschließungsfunktion. Diese Tabelle gibt weiter Auskunft darüber, dass bei geringer Begegnungshäufigkeit zweier Lkw selbst eine Fahrbahnbreite von 5,50 m für eine Hauptverkehrsstraße ausreichend wäre. Diese Begegnung fände mit verminderter Geschwindigkeit statt. Für den Eichholzweg bedeutet dies, dass bei der vorhandenen Fahrbahnbreite von 6,00 m eine angemessene Nutzbarkeit vorliegt. Dieses betrifft auch das Rettungswesen.

84 Bürgerschaft 74 – vom 27.02.2021 / 29.04.2021

Hiermit widersprechen wir ausdrücklich dem o.g. Bauvorhaben

Über Geschmack lässt sich sicher streiten,- dass der Ferienpark Heiligenhafen nicht zu den schönsten Bauten in SH gehört, ist wohl unumstritten, stammt dieser nun mal aus einer Zeit in der jede Menge Gebäude an der Ostsee so oder ähnlich erbaut wurden. Um etwas modernes Flair Einzug halten zu lassen wird man diesen Bau nun bald fertig renoviert haben,- die entsprechenden Kosten werden seit Jahren durch Umlagen der ET finanziert , am Ende werden es ca. 37 Mio. € sein.

Es ist schwer vorstellbar, dass eine positive Entscheidung Ihrerseits die Zustimmung der Eigentümer, Feriengäste oder Mieter finden würde, zumal die Darstellung der Einschränkungen wie die Gesamterscheinung, Aussichten aus hunderten von betroffenen Wohnungen sowie Umweltaspekte mir ziemlich einseitig dargestellt erscheinen .

Wir als DIREKT betroffene in Haus P 5-5 sehen alleine die massive Einschränkung bei der Aussicht in Ihren Ausführungen als „verniedlicht“ dargestellt .

Bei einem Neubau von über 40 m Höhe wäre allein aus unserer Wohnung nahezu kein Blick mehr auf die Ostsee möglich, was in sich einen signifikanten Wertverlust darstellen würde. (60 % Blockierung des Sichtfeldes)

Bei Ferienwohnungen zur Vermietung wäre ein solcher Bau mit deutlich geringeren Mieteinnahmen verbunden. Nach den uns zur Verfügung stehenden Informationen scheint es hier um die Entscheidung zu gehen, die Ideen eines Einzelnen auf Kosten der Allgemeinheit durchzusetzen. Wir erwarten, dass hier eine Entscheidung im Sinne

der Eigentümer von 1700 Wohnungen getroffen wird,- und nicht eine Entscheidung im Sinne einer Person mit finanzspekulativen Interessen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca.

90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

85 Bürgerschaft 75 – vom 26.04.2021 / 28.04.2021

Wir nehmen zur o.a. Offenlegung wie folgt Stellung:

Zunächst zu uns:

- 85.1** Wir selbst sind seit ca. 4 Jahren Eigentümer einer Ferienwohnung im Ferienpark Heiligenhafen. Aufgrund der Lage unserer Wohnung wird unser Ausblick auf Ostsee und Binnensee zwar nur wenig durch den geplanten Neubau eingeschränkt, dennoch ist der Blick auf ein 40 Meter hohes Gebäude, das damit einem 14-stöckigen Hochhaus entspricht, wo ursprünglich lediglich 7 Stockwerke geplant waren, sicherlich auch nicht positiv, da damit Ausblicke auf zentrale Bauwerke der Stadt Heiligenhafen und grüne Landschaften entfallen. Aufgrund der geplanten neuen Infrastruktur wie Kino, Bowlingbahn etc. könnte es für uns im Ergebnis sogar positive Auswirkungen auf die Vermietbarkeit

unserer Wohnung haben. Dies allein und die mögliche Profitgier eines Einzelnen Investors bzw. Konsortiums kann unseres Erachtens nicht dazu führen, dass seitens der Bürgervertretung Entscheidungen gegen viele hundert andere Eigentümer und sicherlich auch gegen einen Großteil der Heiligenhafener Bürger getroffen werden. Es sollen hier Bausünden der 60-iger/70-iger Jahre — wozu sicherlich auch der Ferienpark Heiligenhafen gehört — in noch ausgeprägterer Form fortgeführt werden, wenn ein 40 Meter hohes Gebäude fast unmittelbar an der Wasserlinie erstellt werden soll. Belege für die Einstellung vieler Bürger sind die kürzlich ergangenen Bürgerentscheide gegen weitere Bettenburgen auf Fehmarn und in Heiligenhafen. Eine Vielzahl der Bürger Heiligenhafens, aber auch anderer Ostseeregionen, sind offensichtlich der Auffassung, dass ausreichend Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden sind. Insofern ist es unverständlich, dass die Bürgervertretung auf einen weiteren Ausbau verharret.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zunächst ist festzustellen, dass für einen Gebäudeteil max. 9 Vollgeschosse zulässig sind und nicht 14 Geschosse. Auch wird das Gebäude nicht fast unmittelbar an der Wasserlinie errichtet, sondern in einem Abstand von ca. 80 m.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des

rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der

aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind geeignet, die hohe Nachfrage nach diesem Unterkunftsangebot zu bedienen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Auch die seitens des Tourismusverbandes Heiligenhafen seit 2004 ermittelten Übernachtungszahlen zeigen bis 2018 nahezu eine Verdopplung (2004 ca. 446.200, 2018 ca. 860.200). Auswertungen vorhandener Ferienunterkünfte aus den Jahren 2017 und 2018 ergeben weiterhin eine zunehmende Auslastung der Ferienwohnungen. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des vorhandenen Ferienzentrums trägt zudem zu einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturangebote bei.

- 85.2** Im Übrigen sind wir davon überzeugt, dass auch ein wesentlich kleineres Objekt profitabel neugebaut werden kann, wenn die Kosten einer geplanten Tiefgarage vermieden werden können. Hier gäbe es die kostengünstige Alternative, Parkplätze oberirdisch in der Nähe — ähnlich wie beim Ferienpark — zur Verfügung zu stellen. Gerüchteweise ist uns zu Ohren gekommen, dass der Investor, Herr Bünning, damit „gedroht“ hat, das Objekt mehr oder weniger verfallen zu lassen, wenn seiner Neubauplanung nicht wie gewünscht zugestimmt wird. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, kann ich nur darauf verweisen, dass in unserem demokratischen Rechtsstaat Eigentum auch verpflichtet und es verschiedene Möglichkeiten gibt, Eigentümer in die Pflicht zu nehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Ein Bauvorhaben ohne Tiefgarage hätte in der Tat extreme Kosten eingespart. Baulich wäre entsprechend dem gültigen B-Plan jedoch nur die Renovierung des jetzigen Gebäudes oder ein Neubau im jetzt vorhandenen Volumen möglich gewesen. Hinzu kommt jeweils die komplette Erneuerung der Ausstattung der gewerblichen Einheiten.

In den Bereichen Kino und Bowling hätte jeweils der Bauherr diese Kosten tragen müssen, weil den jeweiligen Pächtern die Finanzkraft in der Regel fehlt. Der Aufwand für ein Bauvorhaben dieser Art würde sich auf ca. 15.000.000,- bis 16.500.000,- belaufen.

Berechnet sind die Baukosten für das Erdgeschoss, dazu ein Parkhaus, Ausstattung (mindestens Kino und Bowling), Erwerbskosten, etc.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze erfolgt in Anlehnung an den Stellplatzerlass. Die hier geplanten Publikumsmagneten wie z.B. Kino, Bowling und das Dachrestaurant haben eine größere Strahlwirkung auch in die Umgebung, so dass Besucher dieser Einrichtungen auch mit dem Auto anreisen werden. Insoweit sind hier Stellplätze vorzuhalten. Die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls in gleicher Anzahl zu erhalten. Eine nur ebenerdige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. In der Nähe stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Gerüchte über den Investor sind hypothetisch und können nicht Grundlage für eine Abwägung sein. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, dass Areal städtebaulich aufzuwerten.

- 85.3** Auch, wenn man als Eigentümer natürlich keinen Rechtsanspruch darauf hat, dass auf Dauer ein bestimmter Ausblick oder auch Infrastruktur erhalten bleibt, muss unseres Erachtens seitens der Politik und damit der gewählten Vertreter der Bürger bei maßgeblichen Eingriffen die Interessen aller Betroffenen/ Beteiligten abgewogen werden, um eine für alle angemessene Entscheidung zu treffen. Im vorliegenden Fall haben wir Zweifel daran, dass eine ausgewogene Entscheidung getroffen wurde, wenn auf der einen Seite durch den geplanten Neubau hunderte von Eigentümern Millionen von Wertverlusten drohen oder zumindest — bei Eigennutzung — starke Einbußen bezüglich Ausblick und damit Wohlbefinden verloren gehen, die Bürger der Stadt Heiligenhafen nicht hinter einem Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten stehen und auf der anderen Seite dem Begehren eines Investors an möglichst hohem Profit und dem Wunsch sich ein Denkmal durch eine Sky-Bar zu setzen, stattgegeben wird.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Hinblick auf den Ausblick wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

- 85.4** Ich, (), bin selbst gebürtiger Heiligenhafener und habe mich in den 70-iger Jahren auch kommunalpolitisch engagiert, um der Stadt Heiligenhafen etwas Gutes zu tun. Insofern kann ich nicht nachvollziehen, dass so viele Bürgervereine nicht erkennen, dass eine Vielzahl von Heiligenhafenern sich damals wie auch heute vom Tourismus überrollt fühlen, wenn in der Saison ein Gang durch die Stadt eher dem Besuch eines gut besuchten Volksfestes gleicht und das jeden Tag. Im Ergebnis bitten wir die Zustimmung zur o.a. Planung zu überdenken. In der Regel sind Entscheidungen bei verschiedenen Interessenlagen angemessen und ausgewogen, wenn sie im Rahmen eines Kompromisses geschlossen werden. Dies wäre hier unseres Erachtens der Fall, wenn man sich in Hinblick auf die Bauplanung auf ein deutlich verkleinertes Projekt einigen würde.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

86 Bürgerschaft 76 – vom 27.04.2021 / 29.04.2021

Wir, () sind Eigentümer der Wohnung G — 8 — 1 im Ferienpark Heiligenhafen. Hiermit erheben wir Einspruch gegen die 18. Änderung des B-Plan 12. Insbesondere erheben wir Einspruch gegen die Errichtung eines zehn geschossigen Hochhauses für Ferienwohnungen. Das ist eine einschneidende Änderung zum jetzigen Zustand und behindert die Sicht über den Binnensee wesentlich. Wir beantragen, dass die Geschosßflächenzahl für den neuen Bebauungsplan unverändert bestehen bleibt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der

Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Vom Block G aus ist ab dem 6. Geschoss eine einschneidende Verschlechterung der Sichtbeziehung nicht gegeben, da ein großzügiger Blick auf den Binnensee verbleibt.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der geringen Geschossflächenzahl von 0,5 im Bebauungsplan Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

87 Bürgerschaft 77 – vom 25.04.2021 / 29.04.2021

Hiermit lege ich () E-5-7 im Ferienpark Heiligenhafen Einspruch ein gegen die Offenlegung zur 18. Änderung des B-Plan 12.04—30.04.21 Da einige elementare Gründe nicht bedacht wurden und deswegen die ganze Bebauung dagegen spricht z.B. die Parkmöglichkeiten (schon jetzt zu wenig ETG), Wertminderung der Wohnungen, Verbaute Sicht und starke Lärmstörung der Bebauung in unmittelbarer Nähe.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Hierfür vorgesehen ist im Wesentlichen eine Tiefgarage. In Anlehnung an den Stellplatzerlass wurde ein Erfordernis von 189 Stellplätzen ermittelt. Insgesamt sind im Plangebiet 220 Stellplätze vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen kann somit abgedeckt werden. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf

Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur

annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

88 Bürgerschaft 78 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Aus unserer Sicht ist die Infrastruktur für dieses Bauvorhaben nicht gegeben. Der Strand ist jetzt schon sehr gut ausgelastet, Parkplätze fehlen. Es werden dann zuerst diese Wohnungen vermieten und dann die im Ferienpark. Der Ferienpark muss seine Mietpreise mindern und wird weniger vermietet werden können, denn wer will schon auf so einen Koloss sehen, keine Aussicht und mehr Schatten haben und damit ist der

Ferienpark zum Aussterben verurteilt. Außerdem zerstört das Gebäude den Anblick der Landschaft. An den Ferienpark ist man schon seit Jahrzehnten gewöhnt. Heiligenhafen hat außer dem Ferienpark auch keine Hochhäuser in der Stadt. Passt auch nicht in das Stadtbild. Will die Stadt den harmonischen Anblick dadurch zerstören und damit Heiligenhafen unattraktiv für Urlauber und Einheimische machen? Wird Corona bedingt auf diesem Weg versucht, das Bauvorhaben durchzupeitschen?

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Hierfür vorgesehen ist im Wesentlichen eine Tiefgarage. In Anlehnung an den Stellplatzerlass wurde ein Erfordernis von 189 Stellplätzen ermittelt. Insgesamt sind im Plangebiet 220 Stellplätze vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen kann somit abgedeckt werden. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage

der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Ein Zusammenhang mit der Corona-Pandemie besteht nicht.

89 Bürgerschaft 79 – vom 12.04.2021 / 16.04.2021

Wir haben unsere Ferienwohnung im Block C des Ostsee Ferienparks und wir möchten hiermit ganz klar ausdrücken, dass wir gegen das geplante Bauvorhaben sind.

Wir sind uns sicher, dass das Vorhaben, so wie es jetzt geplant ist, uns immens einschränken wird. Sei es durch den Baulärm und Schmutz, der sich über Jahre hinweg im gesamten Gebiet verteilen wird und wir somit nicht mehr ungestört auf unserem Balkon sitzen und die Atmosphäre genießen können. Oder aber auch durch die Sicht, die natürlich total eingeschränkt wird. Uns wird somit ein Stück Lebensqualität genommen. Laut dem Tourismusverband SH ist der Ferienpark bereits überdimensioniert und nun wird noch so ein riesiges Gebäude geplant. Dies macht in unseren Augen keinen Sinn.

Die Wohnung dient für uns ganz klar als Rückzugsgebiet. Wir kommen hierher, um uns zu erholen und zu entspannen- Dies wird eindeutig durch das Vorhaben beeinträchtigt. Da auch eine große Außenterrasse geplant wird, wird auch dies zu viel Lärm (laute Stimmen, Musik, etc.) durch die Besucher führen. Da die Wohnung auch vermietet wird befürchten wir hier starke Einbußen in Bezug auf die Höhe der Vermietungskosten und das nicht nur während der Bauphase, die sich über Jahre ziehen wird, sondern natürlich auch danach.

Des Weiteren widerspricht diese Planung auch dem Ziel die Innenstadt von Heiligenhafen interessanter und attraktiver zu machen, denn Sie locken die Leute an den Rand von Heiligenhafen und nicht in die Innenstadt. Somit wird die Innenstadt leer und trostlos.

Wobei wir auch bereits beim nächsten Problem wären: die Menschenmassen, die dann so nah am Naturschutzgebiet wären. Unserer Meinung nach ist dieser Bereich viel zu klein für ein solches Vorhaben und solch eine Menschenmasse und sie gefährden dadurch Natur und Tiere in der Umgebung.

Wenn Sie diesen Teil schon unbedingt bebauen wollen, dann können Sie doch gerne das Aktiv Hus als angemessenes Beispiel für die Höhe und Größe eines Neubaus nehmen. Wir hoffen sehr, dass Sie unsere Argumente und Bedenken berücksichtigen und in das Bauvorhaben einfließen lassen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne

Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Feriencentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig

ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagriscen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

90 Bürgerschaft 80 – vom 23.04.2021 / 29.04.2021

Als Eigentümerin einer Wohnung im Ferienpark lehne ich die Änderung des B-Planes 12 ab, weil bei seiner Realisierung ein weiterer über 40 m hoher Wohnungssilo in meiner unmittelbaren Nachbarschaft entstehen würde, der mich persönlich stark durch Lärm, Schmutz und Sichtbehinderung beeinträchtigt, der die Rentabilität und den Wert meiner Wohnung mindert. Ich bitte um sofortige Rücknahme der B-Planänderung. Jegliche Abweichung vom gültigen B-Plan durch Änderung der überbauten Flächen und vor allem der Bauhöhen auf dem Terrain des Ferienzentrums Steinwarder nördlich des Binnensees hat zu unterbleiben. Aus ökologischen Gründen hätte der heute existierende gewaltige Gebäudekomplex aus den 70er Jahren nicht gebaut werden dürfen, Durch die nun angestrebte 18. Änderung des Bauplanes werden die alten Fehler jedoch noch ausgeweitet. Noch mehr Tourismus auf bereits sehr intensiv genutzter Fläche! Anstelle das vorhandene touristischen Angebot—zu verbessern wird es gar geschädigt. Auch die gezielte Verwahrlosung existierender touristischer Einrichtungen auf dem Gelände und die Erpressung eines Investors, nur bei Akzeptanz eines weiteren Hochhauses diese wieder verfügbar zu machen, kann nicht hingenommen werden.

Allein in der Entwurfsvorlage zur 18. Änderung des alten Bebauungsplanes 12 mit seinen erheblichen Auswirkungen liegt eine grobe Missachtung der Interessen aller 900 Wohneigentümer des Ferienparks. Egal ob mit Erstwohnsitz oder nur Wohnsitz während der Freizeit und Überlassung der Wohnungen an Feriengäste, wir sind Einwohner Heiligenhafens. Wir fühlen uns von Stadtvertretung und -verwaltung als Schmuttelkinder der Stadt behandelt, gleichwohl wir als Gemeinschaft größter Steuerzahler sind. Gemeinsam haben wir 900 Wohneigentümer es geschafft, in wenigen letzten Jahren

die bauliche Verwahrlosung des Zentrums und Gettoisierung zu stoppen und nahezu 40 Millionen Euro dafür aufgebracht. Gemeinsam werden wir gegen diesen geplanten Wohnsilo vor unserer Nase kämpfen!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung).

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Neuen Anforderungen der Gäste an die touristische Infrastruktur kann mit der Planung entsprochen werden. Zudem wirken die vorgesehenen touristischen Angebote (u.a. Neubau des Kursaals mit erweitertem Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie, Läden und Einkaufsmöglichkeiten) saisonverlängernd.

Die Annahme einer gezielten Verwahrlosung durch den Investor ist hypothetisch, und kann nicht Grundlage der gemeindlichen Abwägung sein.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

91 Bürgerschaft 81 – vom 12.04.2021 / 16.04.2021

Auch ich, als Eigentümerin einer Wohnung im Ferienpark, möchte zu dem o.g. Bebauungsplan 12 hier Stellung nehmen, wie folgt:

Erst einmal möchte ich für die Achtsamkeit plädieren: „Achtsamkeit für Mensch, Tier und Umwelt, auch in Heiligenhafen“

Meines Erachtens wird durch den Bau eines so „großen Klotzes“ das ganze schöne Bild um den Ferienpark verschandelt. Von welcher Höhe des Neubaus ist die Rede? Wäre hier nicht eine Angabe der Geschosse besser zu benennen. Würde hier über 5 Stockwerke hinaus gebaut werden, würde dies das ganze Orts- /Umgebungsbild verschlechtern und die Gegend massiv bedrückend wirken lassen und nicht wirklich verschönern. Selbst auf Steinwarder wird die Geschosshöhe von 4 Stockwerken nicht überschritten.

Der Ferienpark stellt selbst schon ein sehr gewaltiges Gebäude dar, der jedoch in seiner Bauweise in U-Form und der Art/Form gut aufgestellt und ausgerichtet ist. Nach meiner Kenntnis wurde der Ferienpark seinerzeit „auf Salzwiesen gebaut“. Wie sieht es dann heute bautechnisch mit einer Tiefgarage aus?

Ich habe selbst von 2 Jahren eine Wohnung gekauft — mit Blick auf Binnensee und über das Aktiv-Hus hinaus auf die Ostsee. Damals wurde von einer Be-/Vor-Bauung bis zu 5 Stockwerken gesprochen. Bei meinem Kauf war der Wasser-/Meerblick und natürlich diese Aussage ein maßgebliches Kriterium.

Ich persönlich würde es sehr bedauern und es würde mich erschüttern, wenn diese Aussicht dermaßen „beschnitten“ werden würde und somit natürlich auch den Wert/die Einnahmemöglichkeiten meiner Wohnung erheblich verringern würden.

Von Ihnen, der Stadt Heiligenhafen und den Eigentümern des Ferienparks wurde in den letzten Jahren viel Geld investiert, um die Infrastruktur und den Tourismus aufrecht zu erhalten bzw. anzukurbeln. Wenn jetzt so „ein Klotz“ vor den Ferienpark gebaut werden sollte, würde dies nicht nur die Aussicht, sondern auch die Einnahmen einzelner deutlich verringern. Auch in Hinblick auf den zu erwartenden Baulärm wäre für alle im Ferienpark mit Einnahme-Einbußen, aber auch Kurzabgabe-Einbußen zu rechnen.

Wenn heute ein über 5 Stockwerke hinaus geplantes Gebäude gebaut wird, würden die Wohnungen im Ferienpark an Wert und Attraktivität verlieren und der ganze Ferienpark würde eher als eine Art Hinterhof wirken. So auch entsprechend das Wohnempfinden. Mit einer Verschattung und somit Verringerung der Vegetation wäre zu rechnen.

Durch den Attraktivitätsverlust des Ferienparks wäre ein baulicher und sozialer Niedergang des Ferienparks zu befürchten, eben auch durch Leerstände und Vermietungseinbußen.

Wie wirkt sich Wind- und Hall-Effekt durch das Vorbauen im Ferienpark aus? Ein Halleffekt besteht bereits jetzt im Innenhof des Ferienparks.

Sicherlich ist auch damit zu rechnen, dass die Anfahrtsstraßen zum Ferienpark erheblich überlastet werden und mit evtl. Rückstaus zu rechnen wäre. Ich persönlich fände es unendlich schade, wenn das Ortsbild am Ferienpark dermaßen verschandelt wird und klobig und überdimensional aussehen würde.

Ein auf „Normalhöhe“ angepasstes Bauwerk wäre da doch viel sehenswerter und angebrachter. Durch meinen Vortrag, aber auch aufgrund der vielen, sicherlich vorgetragenen, Gesichtspunkte sehe ich eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als erforderlich an.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan gegliedert festgesetzt. Zulässig sind im Norden max. zwei Vollgeschosse, im mittleren Teil max. 3 Vollgeschosse und im südlichen Teil max. 9 Vollgeschosse.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es

erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Unter Beachtung von Hochwasserschutzmaßnahmen ist der Bau einer Tiefgarage im Plangebiet möglich. Nachweise zum Baugrund werden im Rahmen der hochbaulichen Planung geführt.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend

kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der

städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Von einem „Hinterhof“ kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neugeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits

ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Vegetation sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor (Expertise Windkomfort für das Projekt Freizeitzentrum Binnensee/Heiligenhafen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 26.07.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss. Lediglich zwischen der Kante dieses bestehenden Gebäudes und dem geplanten Gebäude treten in den unteren Höhen häufiger diese Art von Böen auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude in der Umgebung zu befürchten sind.

Reflexionen wurden im vorliegenden Lärmgutachten berücksichtigt.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes wird über den Eichholzweg und die Lauritz-Maßmann-Straße erfolgen. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 18.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Maßgeblicher Knotenpunkt bei der Betrachtung ist Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichholzweg, da hier die Quell- und Zielverkehre übereck als Abbieger respektive Einbieger abgewickelt werden. Es zeigt sich, dass der bestehende vorfahrtsregelte Knotenpunkt Am Strande (K 42) / Lauritz-Maßmann-Straße (K 42) / Eichkoppelweg sowohl heute, wie auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ bzw. befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig abzuwickeln. Für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom kommt es im Prognose-Planfall 2030 in der Knotenpunktzufahrt Eichholzweg gelegentlich zu einem Rückstau von bis zu 18 m, der jedoch kurzfristig wieder auflöst und somit zu keiner Unverträglichkeit führt. Das Streckennetz ist in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln.

Zur Auswirkung auf das Ortsbild wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

92 Bürgerschaft 82 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Wir haben uns vor einem Jahr für eine Ferienwohnung im Ferienpark entschieden. Der grandiose Ausblick über den Binnensee bis zum Hafen — einfach wunderschön. Es gibt so viel zu sehen an sonnigen und auch bei schlechtem Wetter. Am Abend der beleuchtete Binnensee es ist wunderschön geworden, von uns ein großes Kompliment. Das ist Urlaub für uns als Eigentümer sowie für die Feriengäste. Bislang haben wir nur positives Feedback von unseren Gästen erhalten.

Und dieser Ausblick soll jetzt gestört werden durch eine massive Veränderung. Für uns stimmt das Verhältnis nicht, dass bestehende Gebäude ist sehr viel niedriger als das Neu geplante Gebäude. Man nimmt uns und allen Bewohnern sowie den Gästen das Flair des Binnensees bei Tag und Nacht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu

Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

93 Bürgerschaft 83 – vom 29.04.2021 / 30.04.2021

Hiermit lege ich Widerspruch zur Änderung des Bebauungsplans ein.

Als Eigentümer im Ostsee-Ferienpark wirken sich der Lärm beim Bau negativ auf mein Eigentum aus (erhebliche Mietminderungen durch Feriengäste).

Zudem wird die Aussicht durch die geplante Bauhöhe stark eingeschränkt, welches sich ebenfalls negativ auf mein Eigentum auswirkt (geringere erzielbare Vermietpreise).

Zudem erleide ich durch die stark eingeschränkte Aussicht einen großen Wertverlust meiner Immobilie.

Der Ferienpark wurde und wird im Umfang von rund 37 Mio. Euro renoviert, Geld das der örtlichen Wirtschaft und damit auch der Stadt Heiligenhafen zu Gute kommt, bitte berücksichtigen Sie auch dieses bei Ihren Überlegungen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Apartments verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Apartments des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom

15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

94 Bürgerschaft 84 – vom 28.04.2021 / 29.04.2021

Hiermit legen wir bezugnehmend auf das Schreiben des Herrn Rechtsanwaltes Lindeiner-Wildau vom 22.03.2021 fristgerecht Einspruch gegen die geplante 18. Änderung des B-Planes 12 (Gebiet Ferienpark) ein und geben hierzu als Begründung folgende Stellungnahme ab:

- Wir sind seit nunmehr über 16 Jahren „glückliche“ Eigentümer der Wohnung F-7-5 im Ferienpark Heiligenhafen und fühlen uns dort sowie auch im Ort Heiligenhafen sehr wohl
- Durch die Lage unserer Wohnung sind wir zwar nicht selbst stark betroffen, aber es handelt sich hier ja um eine Eigentümergemeinschaft, die insgesamt als Einheit ihre Interessen wahrnehmen und jeder die anderen Eigentümer unterstützen sollte
- Durch den geplanten Neubau wird es für viele Eigentümer eine sehr starke Belästigung durch Lärm und Schmutz kommen
- Für eine große Anzahl von Wohnungen wird die Sicht stark eingeschränkt werden, was zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führt und den Wert der Wohnung mindert
- Ebenso wird es für Vermieter zu starken Einschränkungen kommen, da diese Wohnungen schlechter zu vermieten sein werden und ggf. auch nur zu einem niedrigeren Preis und während der Bauzeit wird es zu Mietausfällen führen
- Der geplante Neubau schwächt die Neubelebung des Innenstadtbereiches durch weitere Dezentralisierung
- Es wird zu einem erhöhten Verkehrs-/Parkaufkommen führen, das heute bereits manchmal zu bestimmten Zeiten schon als kritisch anzusehen ist
- Die Ferienanlage ist ja bereits ein nicht gerader schöner „Klotz“ in der Landschaft und es würde jetzt noch ein großer Bau dazukommen, was die ganze Anlage noch unschöner machen würde.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der

allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Apartments (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Apartments der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Apartments entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Apartments ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Apartments mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Apartments

zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen führt auch Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt durch.

Ein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen ist mit der Planung nicht verbunden. Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

95 Bürgerschaft 85 – vom 12.04.2021 / 16.04.2021

Hiermit erkläre ich im Namen der „Erbengemeinschaft Heinz Lassen“ (Eigentümerin der Ferienwohnung L — 9 — 10 im Feriencenter Heiligenhafen) die Missbilligung der Planungen für das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 (18. Änderung) beschriebene Bauvorhaben des Vorhabenträgers Bünning und erkläre einen förmlichen „Einspruch“.

Begründungen:

Das Bauvorhaben greift in unverhältnismäßig hohem Maß in die Rechte und das Vermögen zahlreicher, direkt und indirekt betroffener Miteigentümer des Ferienparks ein. Bei dessen Realisierung entstünden massive wirtschaftliche Schäden, zahlreiche Nutzungseinschränkungen und sonstige Nachteile für eine sehr große Zahl von

Wohnungseigentümern, welche weder hingenommen werden können noch unwidersprochen bleiben dürfen.

Die verfügbaren Unterlagen und Informationen zum Bauvorhaben sind in Bezug auf die erwartbaren Konsequenzen für die betroffenen Wohnungen und Wohnungseigentümer des Ferienzentrums als unvollständig, beschönigend und unzutreffend zu charakterisieren, was wir nachfolgend anhand der sogenannten „Studie Sichtbeziehungen“ vom 05. Oktober 2020 im Detail darlegen (Anlage 1) und überdies in einer auf unsere Wohnung „L-9-10“ mit einer Veranschaulichung ganz konkret belegen (Anlage 2).

Wir möchten hervorheben, dass wir unsere Kritik am Vorhaben nicht nur aus unserer eigenen Betroffenheit äußern, sondern ebenso im Sinne der vielen weiteren Wohnungseigentümer, welche in Teilen noch schlimmer als wir unter den Auswirkungen des vorgeschlagenen Neubaus leiden würden und ebenso von finanziellen und immateriellen Verlusten bedroht sind.

Gegenüber der Stadt Heiligenhafen als Genehmigungsbehörde bringen wir außerdem die Kritik und Klage vor, dass diese sich bei einer etwaigen Annahme des Bebauungsplans und bei Genehmigung des Bauvorhabens deren Mängel und Fehler inhaltlich zu eigen macht und somit in die Verantwortung für sämtliche Konsequenzen daraus tritt, darunter (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Schadenersatz, Haftung, Ausgleichs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.

Die zu erwartenden Nachteile sind so erheblich, dass wir der Stadt Heiligenhafen gegenüber heute schon avisieren, alle aufkommenden materiellen und immateriellen Schäden bei ihr geltend zu machen, bzw. auf Ersatz dieser Schäden zu klagen — sei dieses „alleine“ oder im Verbund mit anderen Betroffenen.

Es ist unbegreiflich, dass die Stadt Heiligenhafen sich nach 60 Jahren aktiven Betriebes des Ferienzentrums in dieser Art gegen die Eigentümer der Wohnungen im Ferienzentrum stellt und dass sie sich wie in der Studie „Sichtbeziehungen“ auf Seite 21 / Kap. 4.5 klar erkennbar wird, vom Vorhabenträger vor sich hertreiben, bzw. — um es höflich zu formulieren — nötigen lässt:

auf Seite 21 der genannten Studie wird es als „Option“ bezeichnet, dass man ja auch einen (auf der alten, bestehenden Version des Bebauungsplans beruhenden) „eingeschossigen Riegel“ mit einer Höhe von 13 m (oder gar noch mehr) erstellen könnte. In unserem Verständnis kommt das eher einer Drohung gegenüber der Stadt Heiligenhafen und ihrer Genehmigungsbehörden durch den Vorhabenträger gleich, damit man von einer etwaigen Ablehnung des aktuellen Antrags auf jeden Fall Abstand nehme.

Es ist der Stadt eventuell gar nicht mehr bewusst, dass die Summe der Investitionen der Wohnungseigentümer in den Ferienpark und die Summe der diversen Abgabenzahlungen der Eigentümer an die Stadt durch diese Wohnungseigentümer über die Zeit und gerade auch in den letzten Jahren bei weitem über der geplanten Investitionssumme des Herrn Bünning und den zukünftigen Abgaben von eventuell 90 neuen Wohnungseigentümern liegt.

Kopien dieses Schreibens gehen an:

- Krase Ostsee-Ferienparkverwaltung GmbH, 23774 Heiligenhafen
- Beirat der WEG Ferienparkverwaltung (Gesamt und für Haus „L“)

Anlagen:

- Anlage 1: Prüfung und Kommentierung der Studie „Sichtbeziehungen“
- Anlage 2: Detailbetrachtung der zukünftigen Sichtbeschränkungen aus Wohnung „L-9-10“

STUDIE ZU SICHTBEZIEHUNGEN vom 5. Oktober 2020 bezüglich des Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen des Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau ausgearbeitet im Auftrag der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH, Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen

Allg. Anmerkungen:

- a) Die Nummerierung des Dokuments ist ab Seite 21 / ab Kapitel 4.5 nicht konsistent: laut Seite 2 („Inhaltsverzeichnis“): Kapitel 5. , 6., 7., aber laut Dokument: Kapitel 4.5/5. / 6.)
- b) die jeweiligen „Stockwerke“ werden als „Geschosse“ bezeichnet und mit römischen Buchstaben durchnummeriert. Das ist sicher korrekt, birgt aber die Gefahr von Fehlinterpretationen gegenüber der konventionellen Bezeichnungsweise: EG, I.OG, 2. OG, 3. OG, . nicht zuletzt in denjenigen Abschnitten, bei denen angegeben wird ab welcher Höhe eine bestimmte Sicht „nicht mehr“ oder „noch“ möglich ist.

S. 2:

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Heiligenhafen stellt die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf. Das Plangebiet liegt südlich des Aktivhus, westlich der Promenade und östlich des Ostseeferienparks. **Vorgesehen** ist nach Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes mit zulässiger eingeschossiger Bebauung (Kursaal, kleine Läden und Schank- und Speisewirtschaften) an gleicher Stelle die Errichtung eines im Norden des Grundstücks ein- bis dreigeschossigen Neubaus mit Kino-/Veranstaltungssaal, Schank- und Speisewirtschaften und Läden, sowie ca. **90 Ferienwohnungen, die vorwiegend in einem neugeschossigen Gebäudeteil** im Süden der Gesamtanlage untergebracht werden sollen.

Durch dieses Vorhaben wird sich der **Ausblick insbesondere zum Binnensee für eine Vielzahl von Ferienwohnungen im Komplex des Ostseeferienparks verändern**. Die damit verbundenen Auswirkungen werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

- **Anmerkung:** 90 zus. FeWo = ca. 5,3% der Anzahl der FeWos im Ferienpark (ca. 1.694 FeWos)

S. 3:

2. Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wird ermittelt, welche Apartments überhaupt von der Planung im Hinblick auf die Aussicht vom jeweiligen Balkon/Panoramafenster betroffen sind. Für diese Wohnungen wird dann die Veränderung vom Ist-Zustand zur Planung gegenübergestellt.

Ebenfalls betrachtet wird eine Planungsalternative, die das Bauvolumen der geplanten Ferienwohnungen statt in einem Gebäudeteil mit insgesamt neun Vollgeschossen auf zwei Gebäudeteile mit jeweils sechs Vollgeschossen verteilt.

Untersucht werden die Auswirkungen auf Blickbeziehungen zum Wasser (Ostsee und Binnensee). Für viele Menschen, die ihren Urlaub am Meer verbringen, gehört der Anblick vom Wasser naturgemäß zu einer besonderen Attraktion, die natürlich **möglichst** auch aus der Unterkunft erlebt sein möchte.

- **Anmerkung:** Die Formulierung „möglichst“ ist anmaßend: dies war nun 50 Jahre lang die erlebbare Realität und Voraussetzung für die eigene Nutzung und für Vermietungen und darf durch unternehmerische Interessen eines Investors in keiner Weise eingeschränkt werden.

S. 5:

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Betroffenheiten im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zur Ostsee bzw. zum Binnensee.



(Satellitenbild) / Abb.: DA Nord

Mit grüner Linie dargestellt sind die Fassadenseiten, die von der Planung überhaupt nicht tangiert werden.

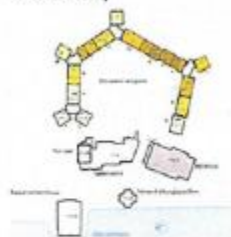
Panoramafenster und Balkone weisen nicht in Richtung des geplanten Vorhabens. Gelborange sind die Fassaden markiert, bei denen sich zumindest tlw. das geplante Vorhaben in das Sichtfeld zu Ostsee und Binnensee schieben wird. Für die Blöcke N und O betrifft dieses die oberen Geschosse, die über Block Q hinwegsehen können. Größere Betroffenheiten bestehen bei den rot gekennzeichneten Fassaden. Für die dortigen Apartments sind die Veränderungen erheblicher.

Nachfolgend betrachtet werden ausschließlich die Fassaden, die gelborange oder rot markiert sind.

S. 6 / 7:

4. Darstellung der Auswirkungen

Die nachfolgende Skizze gibt den heutigen Bestand der Bebauung wieder. Die angegebene Höhen (in Meter) entstammen der vorliegenden Vermessung und beziehen sich auf Normalhöhennull. (Norden in etwa am rechten Seitenrand)



Exemplarisch an Block P ist nachfolgend aufgezeigt, welche Fußbodenhöhe jeweils über Normalhöhennull den einzelnen Geschossen in etwa zukommt.



Für die Blickbeziehung wird eine Augenhöhe von 1,50 m oberhalb des Fußbodens angenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt jeweils über Normalhöhennull die einzelnen Geschosse mit ihren gewählten Blickhöhen wieder:

Geschoss	Höhe für Blickbeziehung
I („EG“)	4,5
II („1.OG“)	7,3
III („2.OG“)	10,1
IV („3.OG“)	12,9
V („4.OG“)	15,7
VI („5.OG“)	18,5
VII („6.OG“)	21,3
VIII („7.OG“)	24,1
IX („8.OG“)	26,9

S. 8 / 9:

4.2 Betrachtung des Bestandes

Heute ist eine Blickbeziehung zum Binnensee für die beiden untersten Geschosse lediglich aus Block Q und aus Block P möglich, sofern nicht Gehölze die Sicht versperren.

Für die anderen Blöcke besteht für die Geschosse I und II ($\approx$ „EG“ + „1. OG“) aufgrund der vorhandenen Bebauung (Ladenzeile, Kursaal, Appartementhaus, Veranstaltungspavillon, Aktivhus) keine Blickbeziehung. (alle Höhenangaben in m über Normalhöhennull)

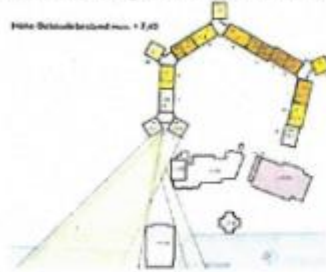
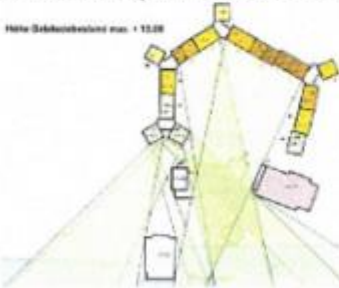
Abb.: ab Geschoss „I“ ($\approx$ „EG“)

Abb.: Blick von Block G/F nach Osten

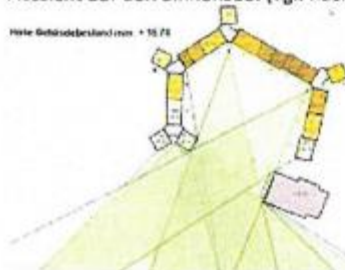
Ab dem 3. Geschoss ($\approx$ „2. OG“) ist ein Blick über den Gebäudebestand von +7,40 m (Ladenzeile, Veranstaltungspavillon) hinweg möglich.

Dieses betrifft die Blöcke P und Q mit erweiterten Sichtachsen und die Blöcke E, F, G, H, K und L. Für die Blöcke A, B und C sowie N und O bestehen praktisch keine Blickbeziehungen.

Abb.: ab Geschoss III ($\approx$ „2. OG“)Abb.: Blick von Block G/F nach Osten (4. Geschoss) ($\approx$ „3. OG“)

S. 10 / 11:

Ab dem 5. Geschoss ($\approx$ „4. OG“) ist ein Blick über den Gebäudebestand von +13,00 m (Kursaal, Appartementhaus) hinweg möglich. Damit haben alle Apartments mit Ausnahme der Ostfassade von Block A, die vom Aktivhus verstellt ist, und den Blöcken N und O, denen Block Q und das Aktivhus den Blick versperren, Aussicht auf den Binnensee. (vgl. nachstehende Abbildung)

Abb.: ab Geschoss V ($\approx$ „4. OG“)

Von der Ostfassade Block A ist ab Geschoss 6 ($\approx$ „5. OG“) ein Blick über das Aktivhus möglich, ebenso für die Blöcke N und O, jedoch beschränkt Block Q hier die Aussicht nach Osten.

Für Block N und O wird ab dem 8. Geschoss ($\approx$ „7. OG“) über Block Q hinweggeschaut.

- **Anmerkung:** Auch für die Häuser „K“ und „L“ ergibt sich ab diesem 8. Geschoß / ab dem „7. OG“ die Möglichkeit, über das Haus „Q“ hinwegzuschauen und einen (entsprechend breiteren) Blick auf den Binnensee zu werfen.



Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (4. Geschoss) (= „3. OG“)



Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (7. Geschoss) (= „6. OG“)



Abb.: Blick von Block L/N nach Nordosten (9. Geschoss) (= „8. OG“)

- **Anmerkung:** Dieses Bild scheint aus einer Wohnung „L-8-2“ oder „L-8-4“ genommen zu sein, die quasi parallel zu den Blöcken „N“ und „O“ auf Block „Q“ schauen und heute eher einen kleinen / schmalen Blick auf den Binnensee haben. Diese Blickrichtung auf dem Photo wiederzugeben ist somit nicht korrekt (in unseren Augen beschönigend), weil sie nicht zeigt, welcher große Verlust an Blickbreite („Horizont“) durch den Neubau droht !
- **Nachweis / zum Vergleich:** In den Wohnungen „K-8-x“ (und höher), sowie „L-8-6 / L-8-8 / L-8-10 / L-8-12“ (und höher) ist der Winkel, in dem über Haus Q geblickt werden kann, heute noch wesentlich breiter („günstiger“) und daher verlören diese Wohnungen einen weit größeren Sektor am Blick auf den Binnensee. Eine umfassende Darstellung der heutigen, bisherigen Sicht auf Ostsee und Binnensee haben wir für unsere Wohnung „L-9-10“ im Detail erstellt— auch im Vergleich auf den reduzierten Blick, der für die Zukunft droht.

S. 12 / 13:

4.3 Betrachtung der Planung

Die folgende Abbildung zeigt das geplante Vorhaben. Im Norden ist der niedrigere Gebäudeteil mit ein- bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Im Süden ist ein Turm für Ferienwohnungen mit 9 Vollgeschossen geplant, auf dem als Staffelgeschoss ein Restaurant entstehen soll. (Norden etwa am rechten Blattrand)

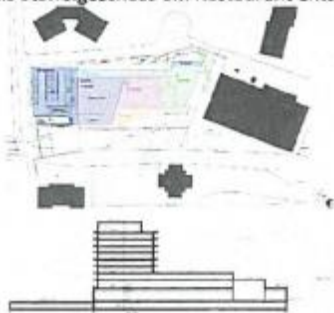


Abb.: jeweils Jan F. Gollus Architekt

- **Anmerkungen:** Die in diesem Kapitel gewählten Darstellungen sind unvollständig und beschönigend:
 - a. es werden mit grünen „Strahlen“ (Sektoren) nur die Bereiche gezeigt, die nach der Realisierung des Neubaus „übrig bleiben“. Um ein ehrliches Bild abzugeben, müsste zusätzlich auch gezeigt werden, (z. B. in grauer Farbe), welche Abschnitte des Blicks „verloren gehen“ !

- b. Die Darstellung mit horizontalen Sektoren ist unvollständig und wie bei „a)“ beschönigend. Um ein wahres Bild der Wirkungen des Neubaus zu vermitteln, ist auch die vertikale Sicht nötig, mit dem u.a. die Effekte der großen Verschattung veranschaulicht werden, speziell bei dem 9-geschossigen Turm (und auch in der Variante mit den zwei 6-geschossigen Türmen).
- c. für unsere Wohnung „L-9-10“ (wie für viele andere), würde insbesondere der Effekt auftreten, dass wir für mindestens 10 Monate des Jahres keine direkte Sonneneinstrahlung mehr in den Morgenstunden in unsere Wohnung erhalten würden. Das darf nicht als Verlust von romantisierenden „Sonnenaufgängen“ abgetan werden, sondern wäre ein echter Verlust für unsere Wohnung im Hinblick auf Nutzung und Wohnungswert. Auch hier gilt, dass dieser Effekt bei vielen weiteren Wohnungen der betroffenen Blocks auftreten würde, aber in den Begleitunterlagen leider überhaupt nicht angesprochen wird.
- d. Nicht bewertet werden kann im Moment die eventuelle Wirkung von Spiegelungen des Sonnenlichts des Neubaus auf den Bestand. In den Unterlagen sind dazu keine Angaben gemacht. Nach der Lage des 9-stöckigen Turms sind um die Mittagszeiten deutliche Spiegelungen zu erwarten — zumindest von dem obersten Geschoß „Staffel“. Wohlgemerkt wären solche Spiegelungen keinerlei Ersatz für den Wegfall des morgendlichen Sonnenlichts !
- e. Die zukünftig ggf. nicht mehr sichtbaren Bereiche betreffen nicht nur die einfach so bezeichneten Bereiche „Binnensee“ oder „Ostsee“, sondern je nach Lage einer Wohnung die Abschnitte „Graswarder“, „Hafenzone“, oder wie in den Wohnungen ab dem 8. Stock: „Fehmarn“, den „Sund“ und sogar die Fehmarnsundbrücke, die bei gutem Wetter mit bloßem Auge zu sehen ist.
- f. Dass die für den Neubau gedachte Geschoßhöhe in allen Etagen deutlich größer ist als beim bestehenden Ferienpark, ist mittels obiger Zeichnung zwar grob dargestellt, aber es muss noch viel deutlicher gemacht werden, dass das neue X" - Geschoss OG") mit 40,45 m noch höher werden soll, wie die Oberkante des 13. Geschoß (= "12. OG") im bisherigen Haus mit ca. 39, 80 m !! Es hört sich sonst allzu beschönigend an, wenn von einem 9-stöckigen Neubau die Rede ist (bzw. von einem Gebäude mit zwei 6-stöckigen Wohnungs-Türmen in der Alternative).

Auf die beiden unteren Geschosse des Ostseeferienparks wirkt sich die Planung gar nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich durch die Planung nichts.

Für das 3. und 4. Geschoss (= 2. + 3. OGⁿ) verschlechtern sich die Ausblickmöglichkeiten (vgl. nachstehende Abbildung).
Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q nach Norden und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt.
Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt zwischen geplanter Bebauung und Aktivhus.



Abb.: ab Geschoss III (= 2. OGⁿ)

S. 14.:

Ab dem 5. Geschoss (= 4. OGⁿ) kann über den geplanten zweigeschossigen Gebäudeteil (+12,95) hinweg geschaut werden. Damit verbleibt für die Blöcke B, C, E, F, G, H, K und L zumindest ein tlw. Binnenseeblick. Für Block P und Q entfällt der Blick nach Nordosten. Nach Osten und Südosten ändert sich für Block P und Q nichts. Block N und O verdecken das Aktivhus und Block Q maßgeblich die Aussicht. Block A nach Süden bleibt vom Aktivhus verstellt. (vgl. nachstehende Abbildung)



Abb.: ab Geschoss V (= 4. OGⁿ)

S. 15:

Ab dem 6. Geschoss (= 5. OGⁿ) wirkt sich die Planung nicht mehr erheblich auf die Blickbeziehung zum Binnensee aus. Am deutlichsten betroffen sind auch hier die nach Osten zeigenden Fassaden der Blöcke P und Q, denen der Blick nach Nordosten entfällt, nach Osten und Südosten aber unverändert bleibt.
Für die Blöcke N und O beschränkt Block Q im 6. Geschoss (= 5. OGⁿ) noch die Aussicht nach Nordosten; ab dem 8. Geschoss (= 7. OGⁿ) wird aber über Block Q hinweggeschaut.

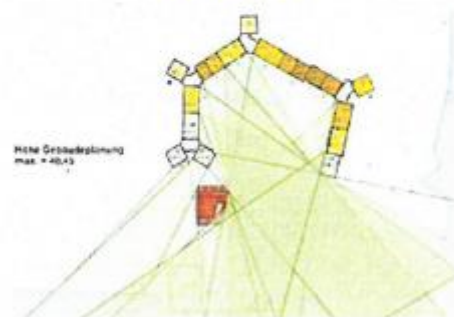


Abb.: ab Geschoss VI (= 5. OGⁿ)

Aus den oberen Geschossen (ab IX) (= „8. OG“) des Ostseeferienparks schaut man auch über die niedrigeren Einheiten desselben hinweg. Die folgende Abbildung zeigt Block A und B am linken Fotorand.



Abb.: Blick von Block G/F

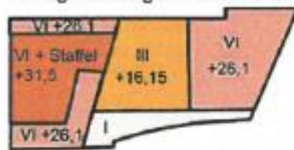
S. 16:

4.4 Betrachtung einer Alternative

Die Auswirkungen auf die Blickbeziehungen zum Binnensee bei einer anderen Aufteilung des Bauvolumens werden nachfolgend beschrieben.

- **Anmerkung:** Für dieses Kapitel, bzw. für diese „Alternative“ gelten die gleichen Kommentare und Kritikpunkte, die wir zuvor auch für das Kapitel 4.3 genannt haben.

Anstelle von 9 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Süden des geplanten Baukörpers werden zwei Gebäudeteile mit 6 Vollgeschossen angenommen und auf eine vergleichbare Grundfläche verteilt. Zwischen den sechsgeschossigen Gebäudeteilen verbleibt ein dreigeschossiger Baukörper. Auf dem südlichen sechsgeschossigen Gebäudeteil wird das Staffelgeschoss (Restaurant) angeordnet.



(Norden etwa am rechten Bildrand)

Auch die Alternative wirkt sich auf die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich nichts.

S. 17:

Für das 3. und 4. Geschoss (= „2. + 3. OG“) verschlechtern sich die Ausblickmöglichkeiten ähnlich wie durch die beabsichtigte Planung (vgl. nachstehende Abbildung).

Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt.

Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt zwischen der Bebauung der Planungsalternative und dem Aktivhus.

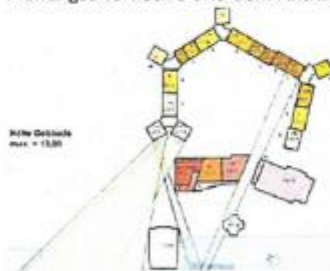


Abb.: ab Geschoss III (= „2. OG“)

S. 18:

Ab dem 5. Geschoss (= „4. OG“) kann von den Blöcken P und Q über das Appartementhaus am Binnensee hinweg geschaut werden; die Blickbeziehungen verbessern sich deutlich. Für Block E erweitert sich die Aussicht minimal, Block F sieht einen schmalen Ausschnitt zwischen Gebäude und Aktivhus.



Abb.: ab Geschoss V (= „4. OG“)

S. 19:

Ab dem 6. Geschoss (= „5. OG“) kann über den dreigeschossigen mittleren Gebäudeteil der gedachten Alternative sowie das Aktivhaus hinweg der Binnensee bzw. die Ostsee gesehen werden. Damit erhalten die Blöcke K, L, N und O in nordöstlicher bzw. östlicher Richtung eine Sichtbeziehung zu Ostsee, die Blöcke E, F, G und H können in östlicher Richtung den Binnensee sehen. Für die Blöcke P und Q verbleibt es bei der Sicht nach Osten und Südosten.

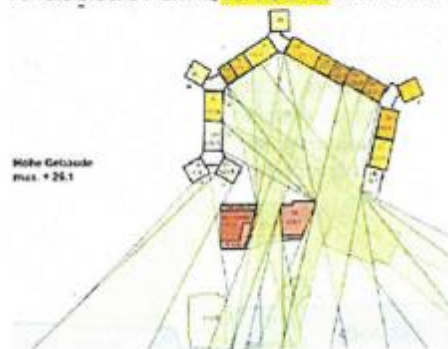


Abb.: ab Geschoss VI (= „5. OG“)

S. 20:

Ab dem 8. Geschoss (= „7. OG“) sind die Auswirkungen auf den Blick zu Ostsee oder Binnensee nicht mehr erheblich (vgl. nachstehende Abbildung). Von allen betroffenen Blöcken kann der Binnensee und/oder die Ostsee gesehen werden, zumal nun auch ein Blick über Block Q möglich wird. Ab dem 11. Geschoss (= „10. OG“) behindert die Alternativplanung die Blickbeziehungen nicht mehr, da dann auch über den gedachten Gebäudeteil mit 6 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss hinweggeschaut werden kann.

- **Anmerkung:** Ob etwas nicht mehr erheblich ist, sollte den Betroffenen zur Beurteilung überlassen bleiben !

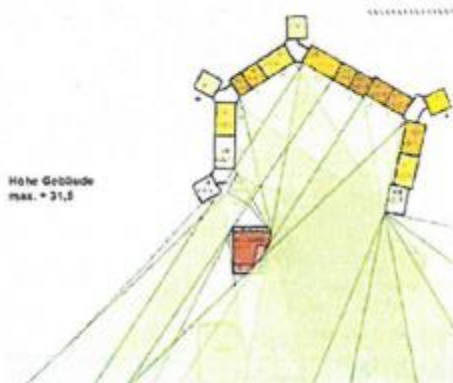


Abb.: ab Geschoss VIII (= „7. OG“)

S. 21:

4.5 Betrachtung einer zulässigen Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen setzt im Bereich der Ladenzeile mit Kursaal eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer Grundstücksgröße von mind. 6.500 m² fest. Eine Höhenbeschränkung ist nicht vorgegeben. Davon ausgehend könnte auch bei Ausschöpfung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Neubebauung entstehen, die höher als der Bestand ausfällt. Dieses ist nachfolgend beispielhaft mit einer Bebauung von + 13 m ü. NHN (entsprechend Kursaal) dargestellt.

- **Anmerkung:** Diese Alternative und speziell die weitere Beschreibung sind ganz

offensichtlich nicht als eine wirklich beabsichtigte Planungsvariante genannt. Es handelt sich wohl eher um die Drohung, bei Nicht-Genehmigung des eigentlich geplanten 9-geschossigen Neubaus, dann etwas sichtlich Unattraktives zu realisieren.

Dieses Planspiel wirkt sich auf die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks nicht aus. Eine Blickbeziehung zum Binnensee war nur tlw. für die Blöcke P und Q gegeben, sofern nicht Gehölze den Blick verstellen. Daran ändert sich nichts. Für das 3. und 4. Geschoss (= „2. + 3. OG“) verschlechtern sich die Ausblicksmöglichkeiten ähnlich wie durch die beabsichtigte Planung bzw. die vorhergehend gezeigte Alternative (vgl. nachstehende Abbildung). Die heutige Blickbeziehung für die Blöcke F, G, H, K und L sowie Q und vermehrt von Block P über die Ladenzeile von +7,40 m hinweg entfällt. Lediglich von Block P und Block Q verbleibt in östlicher/südöstlicher Richtung der Blick zum Binnensee am Appartementhaus vorbei und für Block E ein schmaler Ausschnitt der Bebauung der Planungsalternative und dem Aktivhus.

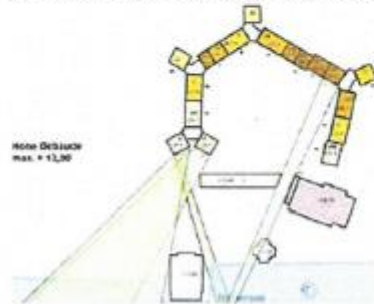
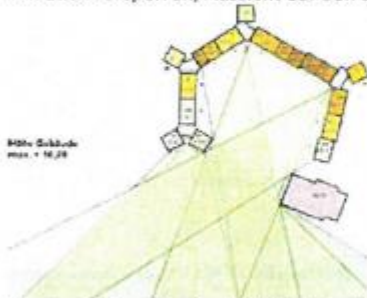


Abb.: ab Geschoss III (= „2. OG“)

S. 22:

Ab dem 5. Geschoss (= „4. OG“) ist der Blick über eine fiktive nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung von +13,00 m hinweg möglich. Damit haben alle Appartements mit Ausnahme der Ostfassade von Block A, die vom Aktivhus verstellt ist, und den Blöcken N und O, denen Block Q und das Aktivhus den Blick versperren, Aussicht auf den Binnensee. (vgl. nachstehende Abbildung)



Von der Ostfassade Block A ist ab Geschoss 6 (= „5. OG“) ein Blick über das Aktivhus möglich, ebenso für die Blöcke N und O, jedoch beschränkt Block Q hier die Aussicht nach Osten. Für Block N und O wird ab dem 8. Geschoss (= „7. OG“) über Block Q hinweggeschaut.

S. 23:

5. Zusammenstellung der betroffenen Appartements

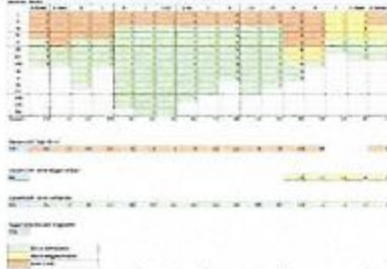
- **Anmerkung:** Aufgrund der zu den vorherigen Kapiteln genannten Kritikpunkte und gestützt durch die detaillierte Analyse der zu erwartenden Veränderungen für unsere eigene Wohnung „L-9-10“ (siehe auch „Anlage 2“) können die in diesem Kapitel — in den Tabellen - dargestellten Auswirkungen auf die zukünftigen Sichtverhältnisse nicht stimmen.

Für sämtliche aus diesen Tabellen abgeleiteten Gesamt-Bewertungen bestreiten wir daher nachdrücklich deren Gültigkeit bzw. deren Richtigkeit: nicht nur was die Aussagen bezüglich unserer Wohnung L-9-10“ betrifft, sondern auch für alle anderen betroffenen Wohnungen bzw. für die Wohnungseigentümer.

Die zu erwartenden Nachteile sind so erheblich, dass wir alle aufkommenden materiellen und immateriellen Schäden geltend machen werden: Einnahmeverluste, Wertverlust, Nutzungseinschränkungen etc., ganz zu schweigen von den Belastungen aus den eventuellen Bauphasen.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Auswirkungen auf die Appartements zusammengestellt. Dabei werden ausschließlich die Appartements betrachtet, für die überhaupt eine Betroffenheit anzunehmen ist (vgl. Kap. 3). Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem Aufteilungsplan und der Anzahl der Geschosse.

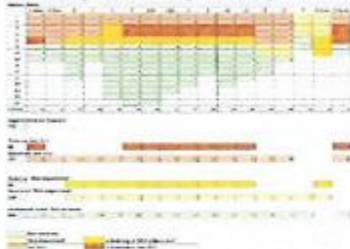
Ermittlung des Bestands:



Die vorstehende Tabelle zeigt, dass von den insgesamt 716 überhaupt betroffenen Appartements heute 197 keinen Blick auf Ostsee oder Binnensee haben. Bei 56 Appartements ist der Blick eingeschränkt möglich, d.h. es besteht zumindest ein Ausschnitt, in dem Ostsee oder Binnensee sichtbar werden. 463 Appartements haben eine gute Blickbeziehung.

S. 24:

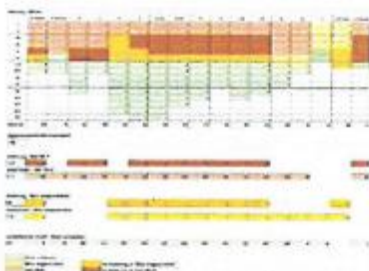
Betrachtung der beabsichtigten Planung:



Die vorstehende Tabelle zeigt die deutlichsten Veränderungen bei den Blöcken F bis L sowie Block Q in Richtung Norden, bei denen im 3. und 4. Geschoss (= „2. + 3. OG“), bei Block Q auch im 5. Geschoss (= „4. OG“) keine Blickbeziehung mehr bestehen wird. Im 5. Geschoss (= „4. OG“) werden die Aussichten eingeschränkt, erst ab dem 6. Geschoss (= „5. OG“) bestehen wieder gute Blickbeziehungen; hiervon ausgenommen Block Q mit Blick nach Osten, wo nur eingeschränkte Blickbeziehungen verbleiben. Insgesamt verlieren 66 Appartements die Blickbeziehung und bei 64 Appartements erfolgen Einschränkungen.

S. 25:

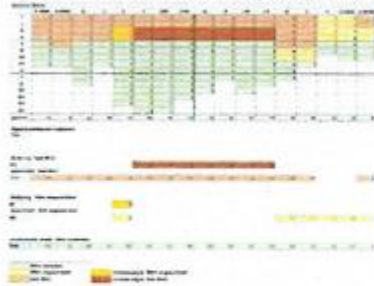
Betrachtung der Alternative:



Die angedachte Alternativplanung, die statt des Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im Süden des Plangebietes zwei niedrigere, nur sechsgeschossige Gebäudeteile vorsieht, führt zu deutlich mehr Blickverlusten. Die Anzahl der Appartements mit nur eingeschränkter Aussicht entspricht in der Summe der Anzahl der beabsichtigten Planung, jedoch mit etwas anderer Verteilung. Insgesamt würden 116 Appartements die Blickbeziehung verlieren und 64 Appartements nur noch eine eingeschränkte Aussicht genießen können.

S. 26 / 27 :

Betrachtung der Bebauungsmöglichkeiten nach B-Plan 12:



Ein Neubau nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes würde für die Blöcke E bis L ebenfalls erhebliche Auswirkungen im 3. und 4. Vollgeschoss (= „2. + 3. OG“) bedeuten. Dort würden 56 Appartements keinen Blick zum Binnensee mehr haben. Immerhin für 8 Appartements würden sich die Blickbeziehungen einschränken. Ab dem 5. Geschoss (= „4. OG“) hätte dieses Planspiel keine Auswirkungen mehr.

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	55	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Die zusammenfassende Tabelle zeigt, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der

Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt um etwa 1 % zu.

6. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führt.

Im 3. Vollgeschoss (= „2. OG“) verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich.

Ab dem 5. Geschoss (= „4. OG“) wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich.

Ab dem 6. Geschoss (= „5. OG“) sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Im Szenario ab Geschoss V („4. OG“) bietet die Planung gegenüber der geprüften Alternative deutliche Vorteile. Zwischen geplanter Bebauung und Aktivhus verbleibt ein hinreichender Ausschnitt, mit dem der Binnensee sichtbar wird. Gleiches gilt für die Blickbeziehungen ab dem 6. Geschoss (= „5. OG“). In der Alternativplanung beeinträchtigen zwei Gebäudeteile den freien Blick, mit der beabsichtigten Planung nur ein, wenn auch höherer, Baukörper im Süden.

Ab dem 8. Vollgeschoss (= „7. OG“) bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen den geprüften Varianten, da aus allen Blöcken größere Sichtbezüge zu Binnensee und Ostsee bestehen. Das durchgeführte Planspiel einer fiktiven Bebauung bei Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 zeigt auf, dass mit der beabsichtigten Planung lediglich 10 zusätzliche Appartements den Binnenseeblick verlieren und 8 zusätzliche Appartements nur noch ein eingeschränkter Ausblick erhalten bliebe.

ENDE: Anlage 1

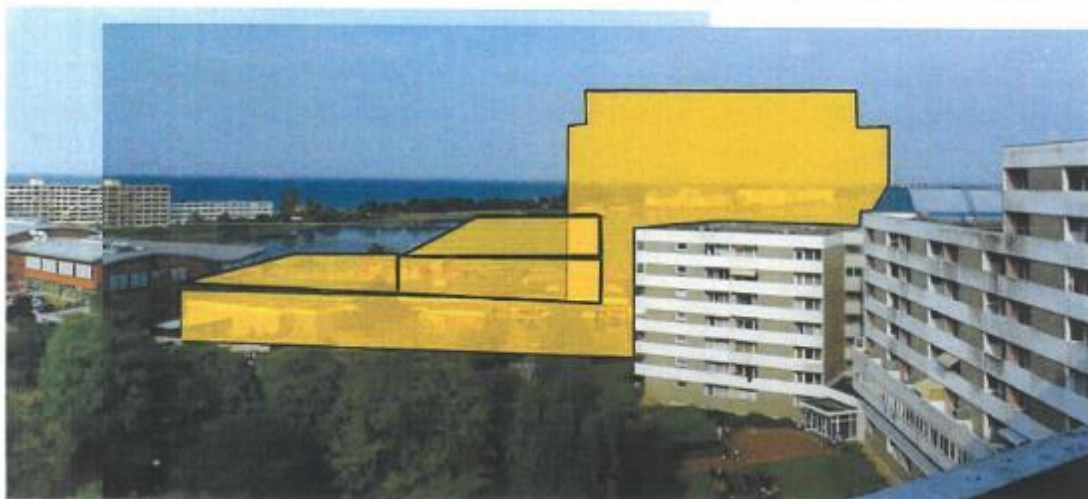
Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.1: Blick heute auf Steinwarder, Binnensee, Ostsee, (Sund, Fehmarn, Fehmarnsundbrücke)



Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.2: Blick zukünftig bei Realisierung Neubau gem. vorliegender Planung mit der Folge von seitlichen und vertikalen Einschränkungen der Sicht und der Sonneneinstrahlung



Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.3: Blickrichtung aus Wohnung „L-9-10“ auf Fehmarn-Sund / „Sund-Brücke“ (Großer Maßstab)



Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.4: Blickrichtung aus Wohnung „L-9-10“ auf Fehmarn-Sund / „Sund-Brücke“ (mittlerer Maßstab)



Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.5: Blickrichtung aus Wohnung „L-9-10“ auf Fehmarn-Sund / „Sund-Brücke“ (Nahbereich)

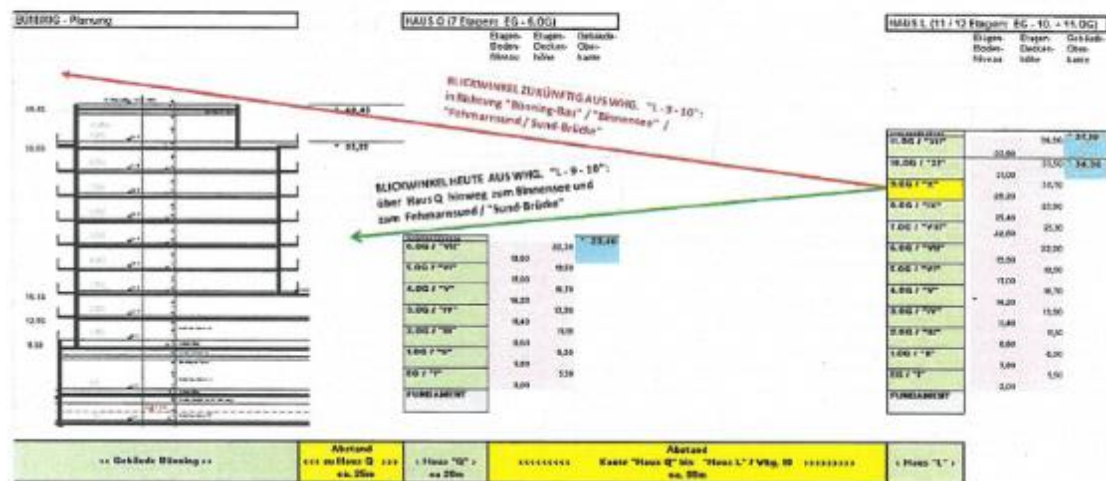


Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.6: Darstellung des durch den Neubau zukünftig verloren gehenden, horizontalen Sichtbereichs (gelber Sektor), inklusive der Verhinderung der morgendlichen direkten Sonneneinstrahlung



Anlage 2: Veränderung des Ausblicks für FeWo „L-9-10“ durch „BÜNNING-BAU“

S.7: Veränderung des vertikalen Sichtwinkels: Schnitt Neubau – Haus „Q“ – Haus „L“
(Abschattung, Verlust des direkten Sonneneinfalls am Morgen, ggf. auch Blendwirkungen, etc.)**Beschlussempfehlung:**

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung grundsätzlich fest.

Die Studie zu den Sichtbeziehungen wird im Hinblick auf die Nummerierung korrigiert. In der Studie wird zudem klargestellt, dass sich alle Blickbezüge auf die horizontale Fernsicht beziehen. Die Studie zum Schattenfall wird um die Situation am frühen Morgen um 6:00 Uhr ergänzt. Auswirkungen bestehen zu dieser Uhrzeit nur in den ganz frühen Morgenstunden. Ab 7:00 Uhr sind zur Tag und Nachtgleiche keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben.

Im Übrigen sind die Ergebnisse der Studie nicht zu beanstanden. Mit dem gewählten Beispiel der sechsgeschossigen Alternativplanung ist die Stadt Heiligenhafen der grundsätzlichen Anregung der Öffentlichkeit gefolgt, das Bauvolumen niedriger zu verteilen. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, dass die Stadt Heiligenhafen überprüft, welche Auswirkungen die Ausschöpfung der derzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 12 möglichen Bebauung auf die Blickbeziehungen hat.

Im Hinblick auf den Schattenfall wird auf die dazu vorliegende Studie und der vorgenommenen Ergänzung verwiesen. Der Block L wird im Hinblick auf Schattenfall um 6:00 Uhr nicht tangiert.

96 Bürgerschaft 86 – vom 24.04.2021 / 26.04.2021

Sitzung Februar 2021 zu 1.1 Planung - Erfordernis,-Ziele

Die geplante „Aufwertung“ des Areals wird so wie vorgeschlagen eine Entwertung. Den Leerstand der genannten Läden hat der „private Investor“ (Makler Bünning) selbst „gestaltet“. Direkt nach deren Kauf hat er sie sofort entmietet, lässt sie seitdem verrotten und will sich nun als Retter der Region präsentieren. Wie sich dessen Rettungen gestalten, ist gut zu beurteilen bei Betrachtung der beschaulichen Halbinsel Steinwarder. Dort hat der „private Investor“ sich bereits unrühmlich bekleckert. Er hat sie schonungslos verunstaltet mit gesichtslosen überdimensionierten Stadthäusern von der Stange. Sehr gegensätzlich zu den wenigen noch ursprünglich bestehenden Häusern, die in die Landschaft eingepasst sind.

Die Bauabsichten vor dem Ferienpark, zwischen Park und See geklotzt, folgen ausschließlich der Profitgier des Investors wie bereits breit diskutiert wird, die aber hier nicht von nationalem Interesse sein sollte. Es werden Wohnungen gebraucht, keine Ferienwohnungen. Siehe Wohnraumbedarfsanalyse Heiligenhafen 2017. Der Ostsee-Ferienpark umfasst ca. 1700 Ferienwohnungen, er ist Europas zweitgrößte Anlage, die derzeit mit vielen Millionen Euro saniert wird. Einem gleichen 70er Jahre Bau, das Hygieneinstitut der Freien Universität Berlin (FUB) wurde kürzlich der Titel eines Denkmals verliehen. Im Kreis der Architekturkritiker sind diese Bauten Klassiker jener Zeit und nicht abreissenswürdige Gebäude aus dem vorigen Jahrhundert, wie in einem der Beiträge verwörtert wird. Offensichtlich fehlen hier aktuelle Kenntnisse. Diese Bauart erlebt gerade eine Renaissance. Es wird in einem der Vorlagen grundsätzlich jedweder Neubau als am Wertvollsten gelobt, das spricht für sich, dabei muss sich nicht weiter aufgehalten werden, Mit seiner lächerlichen nun noch zusätzlichen Anzahl von 90 Luxusferienwohnungen, die nur sehr Begüterte bezahlen können, untergebracht in einem gigantischen Bauklotz zum vielfach benannten Nachteil des Ferienparks, verbessert keine touristische Gesamtsituation: Kneipe auf dem Dach bringt nichts für die Region, stinkt von hoch oben nur die Gegend voll. Gut besuchte Restaurants sind längst vorhanden, ein Kino ist zu Zeiten von Netflix et. al. nicht drängend hilfreich, Bowling war vor 50 Jahren modern, Waschsalon besteht bereits. Für Dienstleistungen weiterer Art sind Räume hinreichend vorhanden. In einem der Beiträge fehlt die Kenntnis aktuellen Sachverhalts bzgl. des FP. Es wird nicht in den Wohnungen saniert, es wird in öffentliche Flure, Fahrstühle und Balkone investiert, die Außenhaut wird verschönert, sichtbar schon von Ferne.

Die Aufwertung ist nachhaltig, erkennbar an der Erzielung ganz anderer Wohnungskaufpreise als zuvor. Qualitätsvolle Aufwertung kann der Ferienpark selber, hier hilft auch nicht von demselben das Gleiche zur „Steigerung des Tourismus“. „Eine ganzjährige Nutzung durch die Allgemeinheit“ wird durch den Luxuswohnungsferienklotz nicht erreicht, wie denn auch? Das ganzjährige Tourismusaufkommen im Ort ist auch in der Nähe gefälliger Häuser schon gegenwärtig nicht zu erkennen. Ungemütlichkeit in Winterzeiten bleibt und lockt nun mal grundsätzlich nicht an. Die Bürger des Ortes beklagen deren Überfrachtung mit Touristen, das ist sicher schon in der Gemeindeverwaltung bekannt. Eine bauliche Verdichtung des naturnahen touristischen Teils des Fischerortes durch kaum bezahlbare Luxusferienwohnungen bietet nicht schlüssig eine Verbesserung für den Ort. Dass es einen Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum in Heiligenhafen braucht, wird in der zuständigen Verwaltung ganz genau gewusst. Es finden sich keine überzeugenden, belastbaren Fakten und Argumente bei den zum Teil befremdlichen Einlassungen, die als Beschlussvorlage dienen sollen. Sie sind leider nicht objektiv informativ, aber tendenziös gewichtet. Der „Investor“ verkündet den Abriss der Gebäude und das Liegenlassen des Bauschutt, falls seinen Vorgaben nach B Planänderung nicht entsprochen werde. Da wissen wir gleich, was uns erwartet! Die Übereignung des Kursaals und der sanierungsangedachten Gebäude daneben, sollte jemandem übergeben werden, der ernsthaft an einer adaptierten Aktualisierung des Gebietes Interesse hat und das auch kann. Zum Beispiel den Planern des Areals zwischen Seeblücke und Seglerhafen.

Hier geht es hoffentlich bitte nicht um Machtspiele, oder darum, einen „örtlichen Investor“ erneut zu saturieren und zu welchem Preis? Dieser greift inzwischen nach Gebäuden jenseits des Aktiv Hus, Richtung Landschaftsschutzgebiet: Spricht mit Eigentümern, verspricht bei deren Verkauf an ihn Wohnungen aus seinem geplanten Wohnklotz. Bedeutender juristischer Gegenwind ist zu erwarten.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargelegten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten.

Dauerwohnungen sieht die Stadt Heiligenhafen an anderer Stelle im Stadtgebiet vor und hat entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet (z.B. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes)

97 Bürgerschaft 87 – vom 26.04.2021 / 26.04.2021

- 97.1** Mir ist bewusst, dass bei Änderungen des Bebauungsplanes in der Regel immer konkurrierende Interessen verschiedener Shareholder aufeinandertreffen. Als Architektin sind mir jedoch bei der Durchsicht der Unterlagen der Bebauungsplanänderung jedoch Lücken bei der Bewertung aufgefallen. Zudem entsteht der Eindruck, dass Tatbestände gewissermaßen geschönt dargestellt werden.

Ich denke, es ist im Sinne aller Shareholder, dass Entscheidungen grundsätzlich auf fachlich fundierten Gutachten und Bewertungen geschehen. Im Folgenden möchte ich daher meine Anmerkungen beibringen und die Gelegenheit nutzen, mich zur Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zu äußern und dem Entwurf in der jetzigen Form zu widersprechen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Es wurden keine geschönten Bewertungen erstellt.

97.2 Das Ortsbild- städtebauliche Bestrebungen

Heiligenhafen ist geprägt durch eine überwiegend niedrige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im entwickelten Hafengebiet auf dem Steinwarder erreichen selbst die höchsten Hotelbauten **mit 3 Vollgeschossen und Dach geschätzt eine maximale Höhe von 12 Metern** über GOK (Geländeoberkante). Die Gebäude an der Haupteinfahrtsstraße „Eichholzweg“ zum o.g. Bebauungsplangebiet sind ebenfalls niedrig gebaut. Im Bereich des Steinwarders ist das höchste Hotel **mit einer Bauhöhe von ca. 19 Metern** das Aparthotel Ostseeresidenz. Dieses wirkt bereits, im Vergleich zu den anderen Bebauungen auf dem Steinwarder, relativ massiv. Da jedoch der Binnensee- und Wanderweg nicht direkt anschließt, wird die Bebauungshöhe als nicht bedrückend empfunden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept trägt wesentlich zum Wohlfühlfaktor bei und macht daher Heiligenhafen zu einem beliebten Tourismusziel. Beim Flanieren um den Binnensee fühlt man sich derzeit wohl.

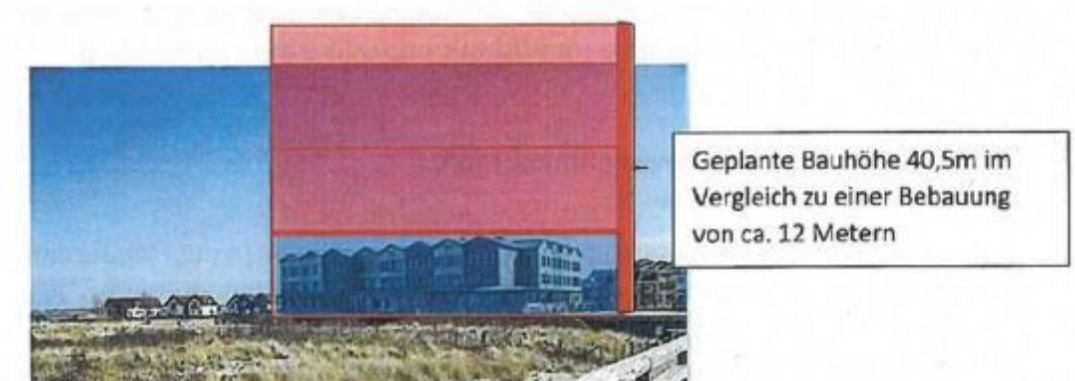
Betrachtet man den Bebauungsplanentwurf Nr. 12 und die darauf ausgewiesene Bebauung, werden Gebäude in der Höhe von **13 bis zu 40,6 Meter** direkt an den Binnensee- und Wanderweg gebaut. Die direkt an den Rundgang grenzende Maximalhöhe wird sehr erdrückend wirken.

Ein wesentliches Argument für die Höhe der Bebauung stellt der Vergleich mit dem Ostsee-Ferienpark dar. Dieses Argument sehe ich jedoch dadurch entkräftet, dass der Ostsee-Ferienpark im vorderen, an die Flaniermeile angrenzenden Bereich nur eine wesentlich geringere Bauhöhe aufweist. Zusätzlich wurde der Ferienpark mit Bedacht abgetreppst und in U-Form gebaut, um sich trotz seiner Größe besser in die Umgebung einzufügen. In den folgenden Darstellungen habe ich visualisiert, wie die geplante

Bebauung im Vergleich zu anderer, an die Flanierzonen anschließende Bebauungen aussehen würde.

Visualisierung 1: Vergleich mit der Bebauung im Hafengebiet

Das höchste Gebäude würde mit 40,5 Metern Maximalhöhe insgesamt **3,3mal so hoch werden wie die gelungene Bebauung des Hafengebietes.**

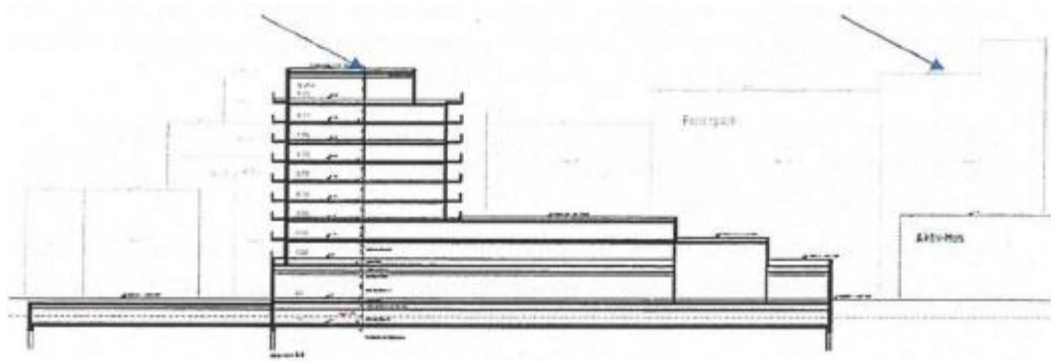


Visualisierung 2: Vergleich mit der Hotelanlage auf dem Steinwarder

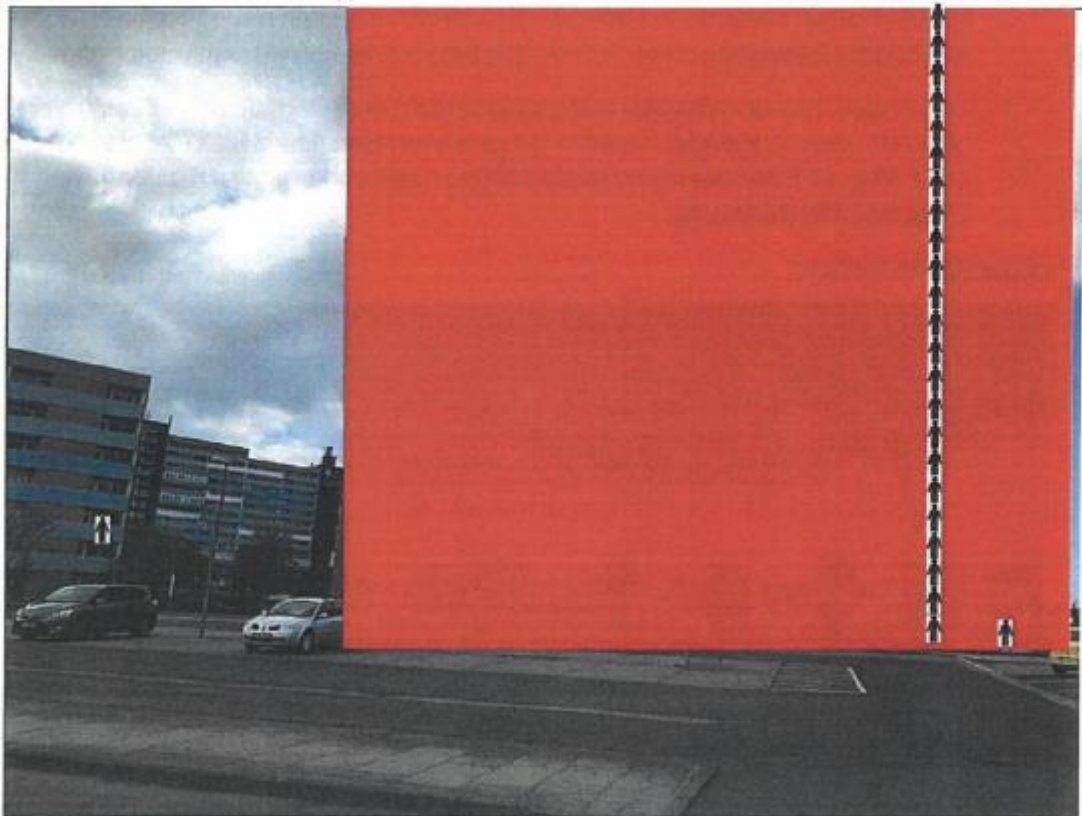
Die geplante Bebauung würde ca. 2,3mal so hoch wie die Bebauung des Aparthotels auf dem Steinwarder (siehe zweite Visualisierung)



In der Darstellung von PLOH Seite 12 wird schleierhaft angedeutet, wie hoch das Gebäude überhaupt sein wird — nämlich fast so hoch, wie die höchsten Abschnitte des Ostsee-Ferienparks! In der Visualisierung wird es schon deutlicher!



Würde man direkt vor dem neuen Gebäude stehen, würde dies wie folgt aussehen:



Sie sollten sich daher bewusst sein, dass Sie mit der Genehmigung des derzeitigen Entwurfs den Bau eines Hochhauses zulassen welches mit der maximalen Höhe von 40.5 Metern genauso hoch wie der höchste Teil des 14-stöckigen Ferienparks ist und welches direkt — ohne Abtreppe — in der maximalen Höhe in den Himmel ragt. Beachten Sie bitte die Größe einer Person (ca. 1.8m Körpergröße) im Vergleich.

Meines Erachtens ist das mit den städtebaulichen Zielen und der umliegenden Bebauung nicht vereinbar!

Welche Folgen eine Bebauung in dieser Höhe bewirkt, können Sie sich sicher ausmalen. Insbesondere aber die Verschattung der Flaniermeile wird sich meines Erachtens nicht positiv auf diesen Bereich auswirken. Die massive Bebauungsfront würde **direkt an die Flaniermeile grenzen und hier insbesondere in den Abendstunden- bei der Höhe zum Teil schon ab den Mittagsstunden - zu einer massiven Verschattung beitragen.** Generell sind Sonnenplätze in der (Außen)Gastronomie stark gefragt. Persönlich würde für mich daher der Aufenthalt in diesem Bereich nicht anziehend erscheinen, insbesondere da die Gebäudeabschnitte III und II auch Höhen von über 13 Metern aufweisen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die vorgenannten Ausführungen suggerieren, dass eine durchgehende Höhe von 40,5 m vorgesehen ist. Dieses ist nicht der Fall, das geplante Vorhaben ist mit einer gestaffelten Höhe festgesetzt. Eine Höhe max. von 40,5 m ü.NHN ist lediglich für den südlichen Gebäudeteil festgesetzt. Dieser weist zur Promenade eine Länge von ca. 27 m auf. Eine erdrückende Wirkung auf den Binnenseewanderweg ist damit nicht verbunden. Die vorliegende Studie zu Verschattungen belegt, dass die Promenade durch das Vorhaben lediglich partiell im Schatten liegen wird (im Hochsommer gegen Abend, zur Tag- und Nachtgleiche ab mittags. Abends verschatten die hohen Gebäude des Ostseeferienparks die Promenade. Das Vorhaben wirkt sich dann nicht aus. Im Winter liegt ein Teil der Promenade mittags im Schatten. Nachmittags verschattet der Ostseeferienpark die Promenade.

97.3 Verschleierte Darstellung in der Visualisierung und falsche/ irreführende Kennzeichnung in der Bebauungsplanänderung/ Fehlende Angabe der Anzahl der zulässigen Geschosse

Meines Erachtens wird die Höhe der geplanten Bebauung massiv verschleiert. Der immer wieder veröffentlichte Entwurf wurde mit sehr hohen Deckenhöhen gezeichnet. Dies bewirkt, dass das Haus kleiner erscheint als dass es später sein wird.

Betrachten wir den Entwurf des Bebauungsplans genauer, fällt auf,

- Dass die Visualisierungen „zurechtskaliert“ wurden. Dadurch wirkt das Bauvorhaben wesentlich zierlicher. Sehen wir uns die hintere Front an. Die niedrigere Bebauung ist ca. 1mal so lang wie die hohe Bebauung geplant.
- Auch die Höhe der Visualisierung stimmt nicht mit der grafischen Darstellung überein, denn zugelassen sind in den anderen Bereichen 16,2 (5-6 Stockwerke) und 13 m (4-5 Stockwerke) Gebäudehöhe. Dadurch ergibt sich eigentlich folgende Visualisierung:

Visualisierte Planung



Zugelassen ist:



Visualisierte Planung:



Zugelassen ist:

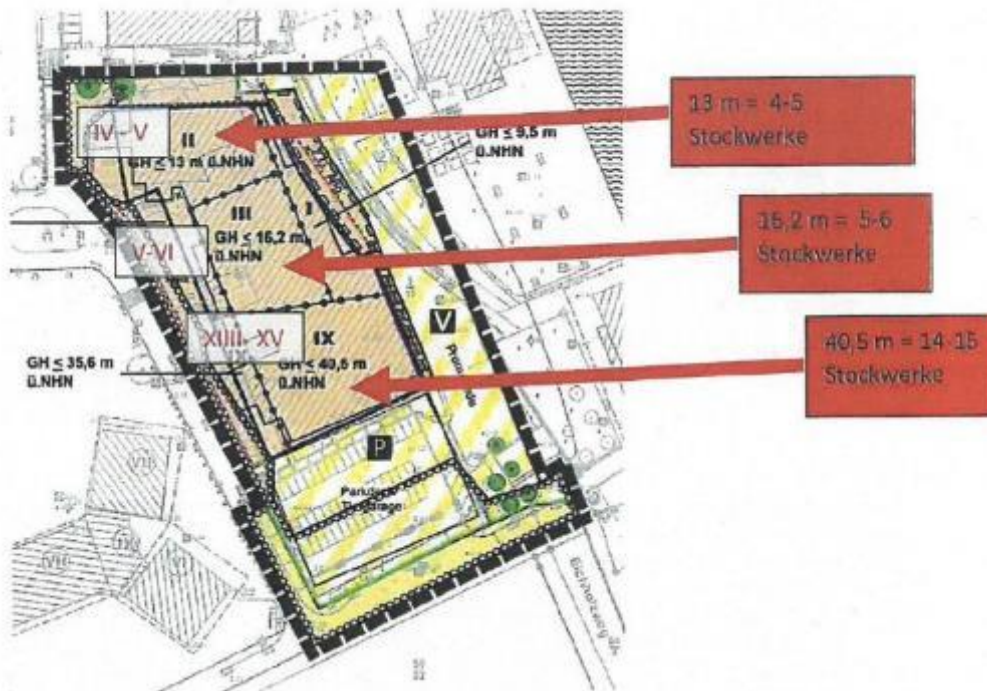


Warum werden die Entwürfe so „schön“ gezeichnet?

Maßgebend ist am Ende, was im Bebauungsplan festgelegt wird. Die Festlegung des Bebauungsplans ist KEINE Festlegung der eigentlichen Bebauung und der jetzige Entwurf ist nicht verbindlich. Dies bedeutet, dass in der jetzigen Form des Bebauungsplanentwurfs Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 40,5 Metern auch 14 Stockwerke haben könnten.

Wie können hier Festlegungen getroffen werden?

Betrachten wir die veröffentlichten Unterlagen genauer. Die Kennzeichnung der Gebäudeteile ist irreführend mit römischen Zahlen angegeben. Dies suggeriert, dass es sich um die Geschossanzahl handelt. Richtig wären folgende Angaben (bei einer durchschnittlichen Etagenhöhe von 2.8m):



Ich schlage daher vor, dass die Anzahl der Geschosse und die GFZ im Bebauungsplan festgelegt werden. So werden einheitliche Regelungen getroffen!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Die vorliegend angenommene Anzahl der Vollgeschosse ist falsch. Ebenso ist die Darstellung der Perspektiven falsch, da diese von unrichtigen Höhen und Geschossen ausgeht.

97.4 Planungsunterlagen als Basis der Bewertung

Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen sind mir Unstimmigkeiten aufgefallen. Um eine ordnungsgemäße Beurteilung durchzuführen ist es nach meinem Kenntnisstand unabdingbar, dass die Gutachten alle Aspekte richtig wiedergeben. Im Folgenden bitte ich daher um Klärung, inwieweit hier Unzulänglichkeiten bestehen.

1. Verkehrliche Situation/ Belastung der Zufahrtsstraße/ Verkehrliche Anforderungen

- Durch die Bebauung wird es zu einer eindeutigen Mehrbelastung der Zufahrtsstraße „Eichholzweg“ kommen. Insbesondere ein großer Kinobetrieb wird unweigerlich zusätzlich zum möglichen Supermarkt zu vermehrtem Verkehrsaufkommen auf der doch recht kleinen Zufahrtsstraße führen. Insbesondere wenn das Kino regelmäßig besucht wird, könnten hier zu Stoßzeiten wesentlich mehr Fahrzeuge die Straße nutzen. Diese temporär höheren Verkehrsaufkommen wurden im Gutachten nicht betrachtet.
- Die Untersuchung im Rahmen des Gutachtens stützt sich auf zwei Tage in den Ferienzeiten während der Corona-Pandemie. Diese Erhebung ist daher nicht repräsentativ für die sonst vorliegenden verkehrliche Belastung.
- Zusätzlich sehe ich die Kreuzung von der Polizei (Eichholzweg/ Am Strande) als sehr kritisch an. Hier könnte es zu einem Rückstau kommen — auch wenn

die Polizei tatsächlich keine lange Anreise zur Regelung hat. Ggf. wäre hier eine Ampelschaltung zielführend.

- Nicht zuletzt kreuzen die Straße regelmäßig viele gefiederte kleine Bürger (Enten und Gänse). Auch diese sollten in der Betrachtung nicht unvergessen bleiben.

Ich bitte daher um Prüfung, inwieweit die Straße auch unter diesen Gesichtspunkten für diese Belastungen ausgelegt ist und die Änderung des Bebauungsplans mit den verkehrlichen Anforderungen und Gegebenheiten in Übereinstimmung gebracht werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplans ohne die Berücksichtigung dieses Aspektes ist meines Erachtens nicht vertretbar.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Das Verkehrsgutachten ist nicht zu beanstanden.

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt neben weiteren Nutzungen auch den Vollsortimenter und auch ein Kino mit 160 Sitzplätzen in der Verkehrserzeugung. Insgesamt wird ein Verkehrsaufkommen von 1.844 Kfz/24h über alle verschiedenen Nutzungen berücksichtigt. Dieses wird grundsätzlich als Neuverkehr angesetzt und unterschlägt somit, dass die heutigen Nutzungen des Gebäudes ja auch bereits Verkehre erzeugen, die ersetzt werden. Für die Beurteilung der Verkehrsanlagen ist die Spitzenstunde maßgebend. Diese liegt dabei in der Überlagerung der vorhandenen Spitzenstunde, die am Samstagvormittag zwischen 11.15 – 12.15 Uhr liegt, mit den zu dieser Stunde erzeugten Verkehren des B-Planes Nr. 12 18. Änderung. Sie bildet damit den Zeitraum der Einkaufsverkehre ab. Die Spitzenstunden eines Kinos liegen dabei deutlich später zwischen 19.00 – 20.00 Uhr bzw. 22.00 – 23.00 Uhr. Die Verkehre des Kinos stellen daher nicht den maßgebenden Beurteilungsfall dar, weil zu dieser Uhrzeit insgesamt geringere Verkehrsstärken im Straßennetz vorliegen.

Die verkehrstechnischen Fragestellungen der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten und Streckenabschnitten werden immer auf Grundlage der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke (MSV) beurteilt. Diese repräsentiert die 50. höchste Stunde des Verkehrsaufkommens eines Jahres und wird in Heiligenhafen innerhalb der Hauptsaison liegen. Daher basiert das Verkehrsgutachten auf zwei Verkehrserhebungen innerhalb der touristischen Spitzenzeit (Do. 25.07.2019 und Sa. 27.07.2019). Aufgrund der höchsten Ausprägung wurden aus dieser Erkenntnis die verkehrstechnischen Beurteilungen anhand der samstäglichen Spitzenstunde durchgeführt.

Der anhand des „Vereinfachten Hochrechnungsverfahrens für Außerorts-Straßenverkehrszählungen“ berechnete durchschnittliche tägliche Verkehr DTV (über alle Tage des Jahres) wird für grundsätzlich für verkehrstechnische Beurteilungen nicht benötigt, diese basieren wie erläutert nur auf Stundenwerten. Der DTV wird nur nachrichtlich dargestellt, da er gegebenenfalls für andere Fragestellungen außerhalb der Verkehrstechnik erforderlich ist. Dabei stellt sich gerade das genannte Verfahren als zutreffend für touristische Gebiete dar, da die dort hinterlegte Jahresganglinie des Verkehrsgeschehens die Verkehrsspitze während der Sommerferienmonate zutreffend abbildet, während das sonst übliche Verfahren nach den Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) aus 2001 gerade während dieser Zeit einen deutlichen Rückgang bzw. ein Tal im Jahresverlauf des Verkehrsgeschehens zeigt.

Die langfristigen Wirkungen der Corona-Pandemie auf das Verkehrsverhalten der Bevölkerung oder auch auf deren Reiseverhalten zu touristischen Zwecken kann von keiner Seite prognostiziert werden und verbleibt daher im Reich der Spekulation. Daher ist es richtig, dass das Verkehrsgutachten die Situation 2019. Während Homeoffice und Fahrradnutzung zu einem Rückgang des Verkehrsgeschehens geführt haben, verlagerten sich hingegen bisherige Fahrgäste des ÖPNV zurück auf den Pkw. Mit dem

zunehmenden Rückgang der Inzidenzen wird dagegen auch die Nutzung des Home-office wieder sinken und auch das Reiseverhalten wird sich wieder verändern, sodass Fernziele wieder in den Fokus rücken.

Ungeachtet dessen ist, wie erläutert die Spitzenstunde das maßgebende Beurteilungskriterium der Verkehrsanlagen und nicht der durchschnittliche tägliche Verkehr. Das Verkehrsgutachten ist daher fachlich richtig. Öffentliche Straßen unterliegen dem Gemeingebrauch und dürfen durch Jede und Jeden zum Straßenverkehr genutzt werden. Der Bebauungsplan kann keine verkehrsrechtlichen Regelungen treffen, dies obliegt allein der Straßenverkehrsbehörde und dem Ordnungsamt.

Durch das Verkehrsgutachten wurde für die maßgebende Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit dieser Einmündung nachgewiesen. Der maximale Rückstau wird mit 3 Fahrzeugen erreicht. Eine Lichtsignalanlage ist aus leistungsfähigkeitsgründen nicht angezeigt. Die Einmündung weist mit einem Linksabbiegestreifen in der Lauritz-Maßmann-Straße und einem Rechtsabbiegestreifen im Eichholzweg einen angemessenen Ausbau auf.

Im Hinblick auf die Straße querende Wasservögel wird darauf verwiesen, dass aufmerksame Verkehrsteilnehmer dann regelmäßig anhalten, um die Tiere nicht zu gefährden. Ggf. kann seitens der Verkehrsbehörde unterstützend ein Schild aufgestellt werden.

2. „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen vom privaten Planungsbüro Ostholstein“

Die erstellte Begründung zum Bebauungsplan ist faktisch — entschuldigen Sie bitte meine Ausdrucksweise — eine Werbezusammenfassung. Es werden nur positive Gesichtspunkte zusammengetragen und die negativen Aspekte ausgelassen. Eine objektive Auseinandersetzung findet nicht statt.

Ich fände es von Ihnen, Herr Bürgermeister Brandt, mehr als verwerflich, eine solche „Werbebroschüre“ mit Ihrem Siegel zu versehen.

Im Folgenden möchte ich einige Punkte ansprechen:

- Seite 8: Die Wirtschaftlichkeitsberechnung geht von einem Defizit der Gewerbeeinheit von -380 TE aus und begründet damit, dass aufgrund der Kapitalkosten der Bau von 95 Ferienwohnungen erforderlich sei.

Nun ist es aber grundlegend FALSCH, dass zu den Kapitalkosten auch die Tilgung gerechnet wird. Was bedeutet dies?

Sehen wir uns das Gutachten „Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen“ der Adam und Partner Unternehmensberatung an. Hier werden insgesamt 13 Mio. Investitionskosten angesetzt. Dieser Betrag ist (relativ) hoch gewählt, aber selbst angenommen, wir kalkulieren mit diesem Investitionsbetrag, kommen wir nicht auf Kapitalkosten von 500TE bei den derzeitigen Zinssätzen.

Bei einer (relativ schlechten) Finanzierung von 1,5% würden die Kapitalkosten — sprich Zinsen — sich auf 195TE/ Jahr belaufen. Dadurch ergibt sich ein erforderlicher Mietzins von rd. 3,66 Euro pro qm (Rechnung: $195\text{TE} / (12 \text{ Monate} \cdot 4.436,95 \text{ qm Gewerbefläche})$).

Hinzu würden die Erlöse des Parkhauses kommen (anteilig 91 Stellplätze). Rechnet man hier mit durchschnittlich 6 Euro Erlös pro Tag pro Stellplatz, kommt man bei 91 Stellplätzen bereits auf die Erlössumme von satten 199.190 EURO pro Jahr.

Zusammengefasste Rechnung bei Mieteinnahmen von 5 € pro Qm Gewerbefläche + 6 Euro Einnahme pro Stellplatz pro Tag:

$4436,95\text{qm} \times 5 \text{ €/qm\&Monat} \times 12 \text{ Monate} = 266.217 \text{ € Erlöse Gewerbe}$
 $5\text{€1Stellplatz\&Tag} \times 91 \text{ Stellplätze} \times 365 \text{ Tage} = 199.290 \text{ Erlöse Parkplätze}$
 $266.217\text{€ Erlöse Gewerbe} + 199.290\text{€ Erlöse Parkplatz} - 195.000\text{€}$
 Kapitalkosten = 270.507 € GEWINN

FAZIT: Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist nicht stichhaltig und dient nur dem Zweck, die Genehmigung der Höhe des Gebäudes sowie der Ferienwohnungen zu erwirken. Selbstverständlich würde sich bereits nur das Gewerbe mit Parkhaus mit einem satten Jährlichen Gewinn rechnen! Aus diesem Grunde entfällt das Argument der Kapitalkosten — und damit der angedachten „notwendigen“ Höhe des Gebäudes - komplett.

Hinzu kommt auch der Aspekt, dass gegebenenfalls auf Gewerbefläche verzichtet wird (insbesondere Skybar), wenn Gewerbe so negativ bilanziert wird. Es könnte nahe liegen, dass hier anstelle einer Skybar weitere Wohnungen entstehen und durch zusätzliche Stockwerke ebenfalls wesentlich mehr Ferienwohnungen realisiert werden. Eine Festlegung, dass in der obersten Etage eine Skybar entstehen muss, ist nicht im Bebauungsplanentwurf zu finden. Es macht daher hier Sinn, dies entsprechend im Bebauungsplan festzulegen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Begründung zum Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches. Alle für die Abwägung erforderlichen Angaben sind zusammengestellt und bewertet. Auf die Verschlechterung der Blickbeziehungen wurde dabei ausführlich eingegangen.

Gerade unter Berücksichtigung der zurzeit stark steigenden Baukosten ist ein Betrag von 13.830.317,04 € angemessen. Die anteiligen Erwerbskosten für Grundstück etc. sind darin nicht berücksichtigt.

Die Einnahmen- und Kostenrechnung könnte wie folgt aussehen:		
Pachteinnahmen		269.000,00 €
Anteil Energiekosten nicht umlagefähig auf Mieter	13.500,00 €	
Rücklagenbildung für Instandhaltung, bzw. laufende Unterhaltung	69.200,00 €	
Betriebsaufwand	12.100,00 €	
Verwaltung etc.	10.800,00 €	
Personal (dieser Betrag könnte reduziert werden, weil die Pächter für Ihren Bereich zuständig sind)	25.000,00 €	130.600,00 €
Kapitaldienst ohne Tilgung		
1,5 % Zinsen auf 13.800.000,00 €		207.000,00 €
Unterdeckung		68.600,00 €
AfA		276.600,00 €
Unterdeckung		<u>345.200,00 €</u>

Eine Tilgungsrate ist im gewerblichen Bereich nicht zu erwirtschaften. Ein gutes kaufmännisches Ergebnis ist insgesamt nur durch die Ferienwohnungen zu erzielen.

Einnahmen für die Stellplätze können nicht in Ansatz gebracht werden. Diese Stellplätze stehen den gewerblichen Einheiten zur Verfügung bzw. sind sie nach Vorgabe des Kreises Ostholstein dem jeweiligen Gewerbe fest zugeordnet. Diese zugeordneten Stellplätze sind in den Pachtverträgen enthalten. Die Beträge aus der Berechnung von Adam&Partner sind stimmig.

Die Sky-Bar wird seitens der Stadt Heiligenhafen gewünscht. Entsprechende vertragliche Regelungen werden getroffen. Zusätzliche Geschosse sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- 97.5** Seite 9: Die Betrachtung von Alternativflächen, welche zum Teil der Grundstücksgemeinschaft des Ostsee-Ferienpark gehören, sind meines Erachtens nicht angemessen. Insbesondere unter dem Aspekt, dass diese weder das Grundstück veräußern würden noch alternative Parkmöglichkeiten gegeben sind. Wieso wurde hier nicht eine wirkliche Alternativstandortbetrachtung angedacht? Zum Beispiel den Ersatz der alten Industriebebauung im alten Hafengebiet?

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Zu prüfen sind Alternativstandorte, die geeignet sind, die Planungsziele der Stadt Heiligenhafen umzusetzen. Das Vorhaben entspricht vollständig den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan aufgeführten Grundsätzen und den im Regionalplan dargestellten Ausführungen für Heiligenhafen. Danach ist das Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Von daher kommen abseits gelegene Standorte nicht in Frage und sind auch nicht zu untersuchen.

- 97.6** Das Gutachten zum Windkomfort der GEO-NET Umweltconsulting GmbH sagt aus, „Im Ist-Zustand werden die Windkomfortkriterien (s. Tabelle 1) im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden.“ (Seite 13)

In der Zusammenfassung wird dies fälschlicherweise sehr weich beschrieben, dass eigentlich keine wesentlichen Bereiche betroffen sind!



Abb. 11: Einhaltung der Windkomfortkriterien im Ist-Zustand (links) und Plan-Zustand (rechts).

Wie auf Seite 10 dargestellt, befindet sich dieser Bereich genau im Bereich des Binnen-Wanderwegs. Dies bedeutet, dass durch den Neubau der Windkomfort im regelmäßig begangenen Rundweg NICHT MEHR ERFÜLLT WERDEN KANN!!!

Hinzu kommt, dass die Gebäudeform (z.B. durch vorspringende Balkone) Windverhältnisse beeinflusst. Da die genaue Bebauung jedoch nicht festgelegt wird, hätte die Berechnung anhand eines soliden Monolithen erfolgen müssen. Das Gutachten ist daher nicht aussagekräftig. Ich bitte daher um erneute Prüfung, inwieweit eine Monolithische Bauweise die Windverhältnisse negativ beeinflussen würde. Meines Erachtens ist eine neue, fachlich richtige Bewertung unabdingbar. Des Weiteren wäre zu prüfen, wie die massive Zone vor dem Gebäude, in dem der Windkomfort nicht erfüllt wird, verbessert werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die auf der Promenade liegende südöstliche Fläche außerhalb des Plangebietes erfüllt die Windkomfortkriterien zwar nicht, jedoch ist damit keine Gefährdung von Personen oder Sachwerten verbunden. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Derartige Bereiche finden sich auch weiter nördlich des Plangebietes.

Das Gutachten ist im Übrigen nicht zu beanstanden. Zugrunde gelegt ist das beabsichtigte Bauvorhaben. Verbesserungen, die z.B. durch Baumpflanzungen u.ä. möglich sind, liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

- 97.7** Lärmbetrachtung Skybar: Bei der Bewertung der Dachterrasse wurde nur von 20 gleichzeitig sprechenden Personen ausgegangen. Dies ist milde gesagt sehr wenig für ein Restaurant/ eine Bar mit 876.94m² Nutzfläche! Dann hätte jede Person die erstaunliche Fläche von über 43qm für sich alleine zur Verfügung! Ein wirkliches „Bargefühl“ wird da wohl nicht aufkommen. Zusätzlich wurde nicht die Einwirkung durch Musik bewertet. Hinzu ist meines Erachtens nicht der „Wiederhalleffekt“ durch die U-förmige Gebäudeform des Ostsee-Ferienparks einbezogen.

Im letzten Abschnitt wird dieser Sachverhalt auch explizit nochmals angesprochen: „Das hier vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.“ — denn selbstverständlich können durch weniger Einheiten, keine Skybar und weniger Stellplätze sowie kein Kino die Anforderungen erfüllt werden. Dies sollte Ihnen jedoch stark zu denken geben!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Das Lärmgutachten ist nicht zu beanstanden.

Im Lärmgutachten wird unter Nr. 3.5.3 erläutert, dass nur die Dachterrasse als Schallquelle herangezogen wird und nicht die gesamte Nutzfläche des Restaurants, da Geräusche innerhalb des Gebäudes durch die Außenbauteile nicht nach außen dringen. Die Dachterrasse wird mit 283 m² berücksichtigt. Wie die VDI 3770 erläutert, hat die Geräuschemission von Menschen in der Regel das Ziel, anderen eine bestimmte Information mitzuteilen. Daher sind bei 20 gleichzeitig sprechenden Personen mindestens 20 Zuhörer vorhanden. Es stehen auf der Dachterrasse somit mindestens 40 Plätze zur Verfügung.

Bei der Gastronomie im 9. OG handelt es sich um ein Restaurant. Eine erhebliche Musikbeschallung erscheint daher nicht zutreffend. Darüber hinaus lägen Regelungen hierzu außerhalb der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes. Für die 283 m² große

Dachterrasse wurden Schalleleistungsansätze für Gartenlokale zuzüglich von Lästigkeitszuschlägen für informationshaltige Geräusche berücksichtigt.

In der Schallausbreitungsberechnung des Lärmgutachten wurden Reflexionen an den Gebäuden berücksichtigt, die den Beurteilungspegel verstärken und somit in die Beurteilung der Situation eingeflossen sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis ausreichend, dass im Grundsatz keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Diese betreffen dann z.B. Abschirmungen und ähnliche Schutzvorkehrungen. Damit nicht gemeint ist eine Reduzierung der zulässigen Nutzungen.

97.8

3. Auswirkungen für den Ostsee-Ferienpark

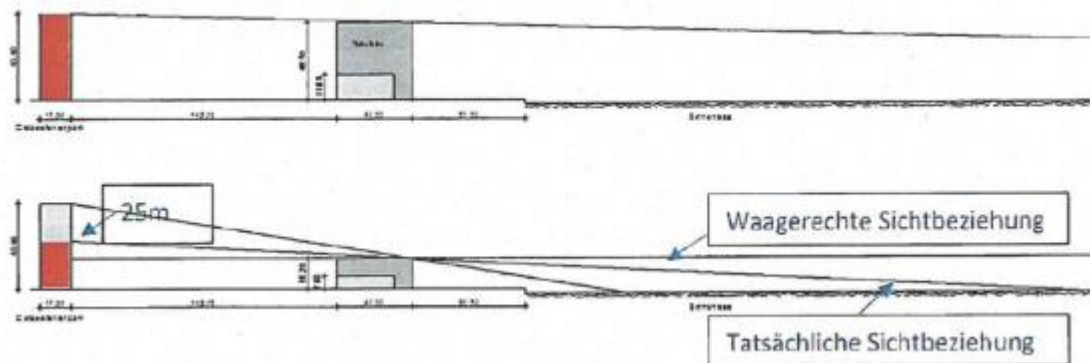
Die neue, mögliche Bebauung, wird massive Auswirkungen auf einen Teil der Wohnungen im Ostsee-Ferienpark haben. Die Stadt Heiligenhafen und auch die Eigentümer des Ostsee-Ferienparks haben in den vergangenen Jahren viel Zeit und Geld in die Entwicklung einer ansprechenden Infrastruktur sowie Bebauung investiert. Durch den Verlust oder die Einschränkung des Ausblicks können nur noch geringere Einnahmen erzielt werden. Dies wiederum führt dazu, dass die monatlichen Belastungen, welche u.a. durch die Hohe Sanierung entstanden sind, nicht mehr durch Erlöse gedeckt werden.

Davon sind mehr Wohnungen betroffen, als dies aus dem Gutachten ersichtlich ist. Warum? Die Sichtbeziehungen wurden ausschließlich WAAGERECHT betrachtet. Aus diesem Grund wird nicht berücksichtigt, dass wesentlich mehr Wohnungen keinen „Wasserblick mehr haben werden“.

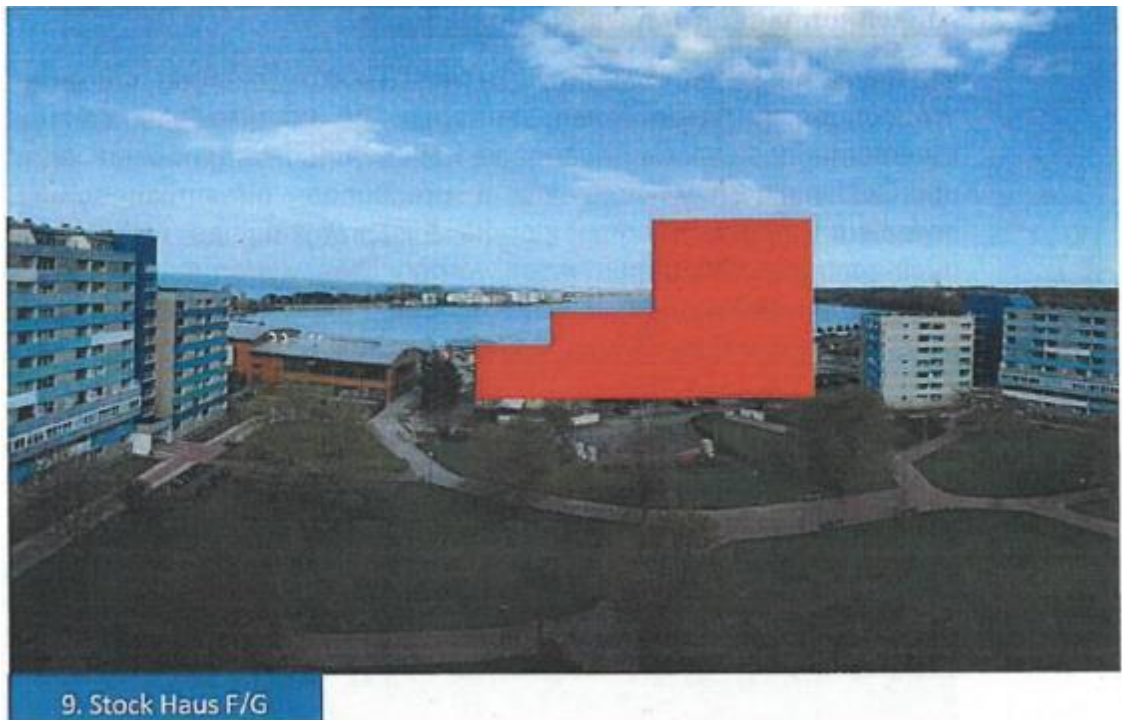


Durch den Abstand zwischen dem Ostsee-Ferienpark und der neuen Bebauung entsteht ein größerer Bereich, in welchem der Binnensee nur noch eingeschränkt sichtbar ist. Dies wird im Gutachten NICHT thematisiert. Die Binnensee-Aussicht schrumpft so für viele Apartments zu einem Streifen! Im Gutachten wurde dies überhaupt nicht bedacht.

Folgende Skizze soll dies verdeutlichen:



In folgendem Bild wurde visualisiert, wie die neue Bebauung aus dem 9. Stock Haus HG!!! aussehen würde. Hier erfolgte die Bewertung im Gutachten als nicht beeinträchtigt. Ersichtlich ist jedoch, dass auch noch im 9. Stock eine starke Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vorliegt. In den unteren Stockwerken ist dieser Effekt sogar noch größer.



Erläuterungen:

Im Gutachten ist auch ein wesentlicher Faktor nicht bedacht wurden. Sichtbeziehungen sind nicht nur waagerecht zu bewerten, insbesondere wenn die Häuser eine gewisse Höhe haben. Betrachtet man die tatsächliche Sichtbeziehung, wird bei vielen Wohnungen ein wesentlicher Teil des Blicks auf den Binnensee sogar durch die „niedrige Bebauung“ von 16,2 m beschnitten.

Ein Beispiel: Vordere Bebauung in Höhe von 16,2 m (früher 7m) — Blick erst ab dem 6. Stock überhaupt möglich jedoch weiterhin eingeschränkt. Aber bis zum 9. Stock kann man immer noch nicht die ersten 300 Meter des Binnensees sehen- sprich der Ausblick auf den Binnensee wird auf einen Streifen reduziert.

In der ersten Skizze ist der höchste Teil des Neubaus dargestellt. Von jetzt 13 Metern wird das zukünftige Gebäude 40,5 Meter hoch sein. Dadurch entsteht für ALLE, in diese Richtung ausgerichteten Wohnungen, eine Wertminderung.

Beispiele: Haus N sieht am Haus O entlang und über das Haus Q hinweg. Beim neuen Bau wird die Sicht hier jedoch eingeschränkt werden. Wie Sie erkennen können, sind jedoch die Wohnungen bei N in den Stockwerken 8 bis 10 grün gekennzeichnet. Die Bewertung hätte jedoch gelb sein müssen — denn die Sichtbeziehung wird eingeschränkt.

Weitere Beispiele: Auch bei Haus H, G, F und E, aber auch C, B und A wurden die oberen Stockwerke mit grün gekennzeichnet, obwohl diese (und insbesondere C,B und A durch die neue Höhe von 40,5 massiv in der Sicht beschnitten werden.

Betrachtung der beabsichtigten Planung:

Geschoss	Brücke	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G SW	G SE	H	E	L SW	L SE	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
II		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
III		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
IV		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
V		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
VI		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
VII		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
VIII		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
IX																		
X																		
XI																		
XII																		
XIII																		
XIV																		
XV																		
Gesamt		32	8	62	48	56	60	30	52	72	60	34	44	60	48	18	28	18

Betrachtung der beabsichtigten Planung:

Geschoss	Brücke	A Süden	A Osten	B	C	E	F	G SW	G SE	H	E	L SW	L SE	N	O	P	Q Osten	Q Norden
I		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
II		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
III		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
IV		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
V		4	1	5	5	4	4	2	4	6	6	2	4	5	5	3	4	2
VI																		
VII																		
VIII																		
IX																		
X																		
XI																		
XII																		
XIII																		
XIV																		
XV																		
Gesamt		32	8	62	48	56	60	30	52	72	60	34	44	60	48	18	28	18

Zusätzlich wurde übersehen, dass gewisse Sichtbeziehungen im Ferienpark auch über andere Gebäudeteile des Ferienparks hinüber weggehen. N ist höher als O, O ist höher als Q...

Das Gutachten kann nur als mangelhaft eingestuft werden. Unter den genannten Aspekten müsste eine komplette Neubewertung durchgeführt werden. Schätzungsweise kann davon ausgegangen werden, dass

- Fast alle Wohnungen, welche in Richtung des Plangebietes ausgerichtet werden, eine Einschränkung Ihrer Sicht zu einem gewissen Anteil erfahren. Dadurch können fast alle 716 Wohnung als „in Ihrem Blick eingeschränkt“ bewertet werden. Inwieweit diese Einschränkung reicht, ist prozentual weder im Gutachten noch hier definiert.
- Besonders beeinträchtigend ist es, dass mindestens die ersten 9 Stockwerke (und damit insgesamt mindestens 155 Wohnungen mehr!!!) massiv durch den Neubau an Potential verlieren. Dadurch, dass der Blick nicht waagerecht, sondern schräg auf den Binnensee zu werten ist, erhöht sich die Anzahl der Wohnungen mit dem „Blick stark eingeschränkt“. Der Binnensee ist dann nur noch als „Streifen“ und nicht mehr in seiner ganzen Schönheit von den Appartements zu betrachten.
- Was bedeutet dies für die Kaufkraft? Je schlechter die Sicht, desto weniger der potentielle Übernachtungserlös. Nehmen wir an: alle betroffenen Wohnungen

haben im Durchschnitt einen Kaufkraftverlust von 30% (manche 60%, andere nur 10%), ursprünglich durchschnittliche Miete von 75 Euro am Tag und eine Auslastung von 200 Tagen im Jahr- dann bildet sich dies in einem Verlust von 3.222.000 Euro pro Jahr ab. Dadurch gehen nicht nur 612.180 Euro UST „verloren“, ggf. Gewerbesteuer, etc. Auch wenn das Defizit durch die Neubebauung von 90 Ferienwohnungen ausgeglichen werden könnte (beim stolzen Übernachtungspreis von 179 Euro), so werden bei rückgängigen Übernachtungszahlen im Ferienpark auch die Kurabgaben sinken — und diese werden pro Person und nicht pro Einheit gezahlt.

- Nicht einkalkuliert wurden die zusätzlichen massiven Verluste in der Bauzeit — denn nun ist der Ferienpark gerade erst fertig geworden!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

In der Studie zu den Sichtbeziehungen wird klargestellt, dass diese sich auf den Blick in die Ferne bezieht. Auf dieser Herangehensweise basieren sowohl die Bestandsermittlung als auch die Planung, die Alternativenbetrachtung und die Betrachtung der Auswirkungen bei Ausnutzung der derzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 12 schon möglichen Bebauung. Die Darstellung der Auswirkungen mit einem anderen Blickwinkel würde im Verhältnis nicht zu einem wesentlich anderen Ergebnis führen. Im Übrigen ist es nicht zu beanstanden, wenn bei einer nur geringfügigen Verstellung insbesondere durch den geplanten 9-geschossigen Gebäudeteil eine Einschränkung nicht angenommen wird, da ein großzügiger Blick verbleibt. Die abgebildete Darstellung des Baukörpers ist im Übrigen unzutreffend. Der nördliche und mittlere geplante Gebäudeteil ist deutlich niedriger als abgebildet.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

- 97.9** Sicherlich wäre es gewagt, weiter in die Zukunft zu sehen und zu sagen, dass durch die schlechteren Bedingungen im Ferienpark durch Ghetto-Bildung die Unsicherheit und Kriminalität steigen könnte. Aber auch dies sei angesprochen und beachtet, denn je offener eine Bebauung ist, desto weniger gleicht dies einem sozialen Brennpunkt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Annahme, dass Unsicherheit und Kriminalität steigen könnten, ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der gemeindlichen Abwägung sein. Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

- 97.10** Am Ende lässt mich aber vor allem eine Frage nicht los: WARUM muss die neue Bebauung in dieser massiven Form und Höhe erfolgen? Wollen Sie, Herr Bürgermeister Brandt, dies wirklich so „durchwinken“?

Der größte Streitpunkt der gesamten Planung besteht in der geplanten Höhe der Neubebauung. Alle Interessen sind meines Erachtens besser vertretbar, hier eine geringere Höhe vorzusehen um dadurch die massiven Beeinträchtigungen (wie beschrieben) zu verhindern. Das vorgebrachte „finanzielle Argument“ ist haltlos.

Viele Aspekte werfen wirklich Fragen zur Sachlichkeit der Bewertung auf. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Baugenehmigungssprich die Gutachten sollten sachlich sein und fachlich richtig. Ersichtlich ist, dass hier jedoch alle Gutachten ausschließlich zur Rechtfertigung zukünftiger Bebauungsinteressen formuliert wurden. Das „Werbeprospekt“ „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen vom privaten Planungsbüro Ostholstein“ ist hierbei die Krönung. Ich habe Ihnen darlegen können,

- Dass die neue Bebauung weit mehr Folgen für das Stadtbild sowie die Bewohner des Ferienparks hat, als dies die Gutachten aussagen
- Dass das Hauptargument der „Wirtschaftlichkeit“ als Begründung für die erforderliche Bauhöhe unzulänglich ist und daher die Bebauungshöhen wesentlich verringert werden könnten

- Die Abwertung des Ferienparks ist weitreichender als bisher bewertet

Gerne möchte ich abschließend noch ein Zitat von Ihnen niederschreiben. Am 06.02.2020 haben Sie im Rahmen der Vorstellung als Bürgermeisterkandidat folgende Frage beantwortet (Quelle: <https://www.fehmarn24.de/heiligenhafen/vorstellung-buergermeisterkandidaten-kuno-brandt-will-schatten-treten-13525648.html>)

„Die Zahl der Urlauber ist deutlich angestiegen, Heiligenhafens Infrastruktur werden mitunter die Grenzen aufgezeigt. Wie viel Tourismus verträgt die Stadt noch?

Brandt: Mit den vorliegenden Ergebnissen für das integrierte Entwicklungskonzept liegen konkrete Antworten hinsichtlich der verkehrlichen, infrastrukturellen und städtebaulichen Aufgabenstellungen vor. Mit diesen werden auch die im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung stehenden Aufgaben in den nächsten Jahren zu lösen sein. Der Tourismus hat ein hohes Level erreicht. Die Quantität sollte nicht weiter ausgebaut werden. Im Sinne der Attraktivität muss nicht alles zugebaut werden“

Aber widerspricht nicht gerade diese Bebauungsplanänderung Ihren plädierten Zielen?

Mit diesen Worten möchte ich schließen und hoffe, dass meine Zeilen bei Ihnen Gehör finden. Persönlich stehe ich Änderungen immer offen gegenüber und sicherlich können viele von mir angesprochenen Punkte durch Anpassungen justiert werden. So zum Beispiel die verkehrliche Situation, in dem an Gefahrenpunkten Lichtzeitanlagen vorgesehen werden. Die Hauptproblematik ist und bleibt die Höhe in dem Bebauungsplangebiet. Und hier gibt es meines Erachtens nur eine Lösung: NICHT IN DIESER HÖHE! - oder um es in Ihren Worten zu sagen: QUALITÄT vor QUANTITÄT und NICHT ALLES ZUBAUEN.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie meinen Anregungen und Bedenken Beachtung schenken und im Sinne aller Heiligenhafener und Heiligenhafenerinnen entscheiden- sodass Heili auch noch in Zukunft so schön ist wie heute“.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest. Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die vorliegenden Gutachten sind nicht zu beanstanden.

98 Bürgerschaft 88 – vom 25.04.2021 / 27.04.2021

Bürgerschaft 107 – vom 30.04.2021 / 03.05.2021

Wir sind Eigentümer der Wohnung I-4-8 im Ferienpark Heiligenhafen.

Zu dem gestellten Bauantrag (s.o.) legen wir unseren Einspruch ein und nehmen wie folgt Stellung:

Auch wenn die Sicht von unserer Wohnung durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen ist, haben wir große Bedenken, dass unsere Immobilie bei Durchführung der jetzigen Planung an Wert verlieren wird.

Der Ferienpark befindet sich aktuell in einer umfassenden Sanierung mit rd. € 37 Mio. Investitionsvolumen. Diese Anstrengung, den in die Jahre gekommenen Ferienpark wieder attraktiver zu machen, würde u.E. mit Durchführung des jetzigen Bebauungsplans zunichte gemacht. Dies kann auch nicht im Sinne der Stadt Heiligenhafen sein, die letztendlich ebenfalls von einer guten Annahme des Ferienwohnungsangebotes profitiert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah nach unserer Information nur den Abriss des Kursaales mit Nebengebäuden und eine neue eingeschossige Bauweise für eine

Ladenzeile vor. Die Erweiterung des Gastronomieangebotes und der Einkaufsmöglichkeiten an sich ist auf jeden Fall zu begrüßen — aber nicht um jeden Preis. Eine geringere Aufstockung um maximal 3-4 Stockwerke (etagenförmig angeordnet) wäre hinzunehmen und würde sich in das Gesamtbild des Ferienparks harmonischer einfügen. Die geplante 10geschossige Aufstockung ist hingegen untragbar und würde das Gesamtbild dieses Abschnittes unwiederbringlich verschandeln!

Hier werden die Interessen des/der Investoren wieder einmal weitaus höher gehandelt als die berechtigten Bürgerinteressen der Bewohner und Eigentümer des Ferienparks sowie der Feriengäste.

Mit dem Bau eines 10geschossigen Gebäudes würden sich die Bausünden der 70er Jahre wiederholen und den bestehenden Ferienpark nicht vorwärts bringen sondern im Gegenteil zurückwerfen, Außerdem werden sich die Bautätigkeiten mit jeder Vergrößerung des Projektes erheblich verlängern und zu zusätzlichen Belastungen für Mensch und Natur durch Lärm und Staub führen.

Wir fordern Sie auf, den Bebauungsplan neu zu überdenken und die berechtigten Einwände der Bürger und Eigentümer bei der endgültigen Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger

Ferienwohnungen in 3 oder 4 Vollgeschossen mit Höhenstaffelung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das Vorhaben ist geeignet, das Ferienzentrums am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Die Tierwelt reagiert auf Baulärm nicht empfindlich. Dieses belegt das vorliegende Gutachten zum Artenschutz.

99 Bürgerschaft 89 – vom 24.04.2021 / 27.04.2021

Wir hatten am 25. Sept. 2018 schon Bedenken bezügl. der Bebauung /Planung Ferienpark durch den Investor Bünning geäußert. Wir übersenden noch einmal unsere Auffassung v. 25. Sept. 2018 und hoffen, dass diese bei Ihrer Entscheidung beachtet wird.

Denken Sie bitte auch daran, dass wir als Eigentümer der Ferienwohnung Zweitwohnungssteuer zahlen, Kurtaxe und durch die Vermietung der Wohnung zu touristischen Zwecken nicht unerheblich zu den Einnahmen der Stadt Heiligenhafen beitragen. So wie wir, fast 1600 Miteigentümer des Ferienparks. Gegen eine Bebauung in verantwortungsvoller Höhe, so dass in den Innenhof noch Sonnenlicht einfallen kann und die Landschaft nicht völlig verschandelt wird, haben wir keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger Ferienwohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung).

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die

südöstlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt

wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ost-seeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Bürgerschaft 89 – vom 25.08.2018 / 25.08.2018

Wir sind Eigentümer der Wohnung E 3-2 im Ferienpark Heiligenhafen. Zu dem gestellten Bauantrag - Planung— nehmen wir wie folgt Stellung:

Auch wenn die Sicht aus unser Wohnung von der Baumaßnahme nicht betroffen ist, so erkennen wir doch, dass unsere Immobilie durch die geplante Baumaßnahme an Wert verlieren wird. Der Bebauungsplan sah nach unserer Information bisher nur eine eingeschossige Bauweise für die Ladenzeile zu.

Wenn hier eine Aufstockung - ein Geschoss — erfolgen soll, so könnte man trotz Bedenken zustimmen. Eine höhere Aufstockung ist jedoch untragbar. Eine 10geschossige Bauweise ist u. E. auch verfehlt. Gerade Schleswig —Holstein rühmt sich doch für eine „Bürger- u. Umweltpolitik“ die bei der Bebauung der Küste mit Vorsicht vorgeht. Nun sollen die Sünden der 70jahre hier wiederholt werden. Geld scheint hier alles zu sein. Umwelt, Rücksichtnahme auf Bürgerinteressen – hier ca. 1600 Menschen betroffen – egal.

Wenn die Fa. Bünning die Höhe der Geschosse nach unten abändern würde, wir denken an ca. 5 Geschosse für den Hauptbau, so wäre das evtl. noch erträglich und würde das Gesamtbild des Ferienparks nicht ganz verschandeln.

Wie die Bebauung aber jetzt vorgesehen ist, müssen wir widersprechen. Auch wenn wir nicht Bürger der Stadt Heiligenhafen sind, so tragen wir doch für den Erfolg der Stadt bei. Renovierung mit heimischen Handwerkern pp. Touristenabgabe usw. Wir sind auch Wähler und werden genau betrachten, wie die Sitzungen der Stadt bezüglich des Bebauungsplans Ferienpark weiter durchgeführt werden. Von der Pressemitteilung über die erste Sitzung waren wir schockiert. Behandlung dieses wichtigen Punktes erst nach 21.00 Uhr. — Unser Demokratieverständnis sieht anders aus —

Wundern Sie sich nicht, dass der Ferienpark sich bei Nichtrücksichtnahme auf die Interessen der Eigentümer unter Umständen in eine Brennpunktsiedlung verwandeln kann. Ich denke hier an Dauervermietung durch die Vermieter, die Ihre Ferienwohnung für die Vermietung nicht mehr nutzen können. Die Mitte der Gesellschaft wird hier bestimmt nicht einziehen. Ich hoffe, Sie werden bei Ihrer Entscheidung, die zugegeben nicht einfach ist, den richtigen Weg finden. Sorgen Sie nicht dafür, dass die Demokratie weiter leidet und nur auf die stärkeren in der Gesellschaft Rücksicht genommen wird. Handeln Sie verantwortlich und so, dass Sie noch morgens in den Spiegel schauen können. Die Spaltung der Gesellschaft fängt auf kommunaler Ebene an. Beachten Sie dies.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger Ferienwohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung).

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Heiligenhafen tagt grundsätzlich um 19:00 Uhr. Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 befassen sich mit komplizierten Themen, bei denen Präsentationen durch externe Büros gezeigt wurden. Insoweit ist die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte nicht zu beanstanden.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Die angenommene Entstehung eines sozialen Brennpunktes ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der planerischen Entscheidung sein.

100 Bürgerschaft 90 – vom 25.04.2021 / 27.04.2021

Seit über 30 Jahren ist eine Ferienwohnung im Block A, 6. Etage, Blick in den Innenhof, in unserem Familienbesitz. Hiermit möchten wir dem Aufruf der Initiative Ferienpark,

wie schon am 23.12.2018, Folge leisten und noch einmal unsere Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben des Herrn Bünning äußern:

Wir haben etliche Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung des Ferienparks, den Abriss des Wellenbades und den Neubau des Aktiv-Hus miterlebt und dabei z.T. erhebliche Nachteile in der Vermietung durch die Baustellen in Form von Lärm und Schmutz hingenommen.

Die letzte z.Zt. noch laufende umfangreiche, jahrelange Sanierungsmaßnahme des Ferienparks beinhaltete neben den Ausfällen an Mieteinnahmen auch einen großen finanziellen Eigenanteil als Sonderumlage, der nicht durch die Vermietungseinnahmen gedeckt werden konnte. Viele Wohnungen haben in dieser Zeit den Besitzer gewechselt. Die Sanierung sollte 2019/20 abgeschlossen werden und endlich wieder Ruhe im Ferienpark einkehren.

Nun soll der Komplex zwischen dem Aktiv-Hus und dem Parkplatz neben dem Kursaal abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, hielte man sich an den bis dahin geltenden Bebauungsplan. Die in die Jahre gekommene Anlage aus den 70er Jahren bedarf unbestritten einer dringenden Sanierung, um den Ferienpark weiter aufzuwerten. Aber bitte nicht mit einem überdimensionierten neuen Wohnturm. Dieser wertet den Ferienpark eindeutig ab. Aus verlässlicher Quelle wissen wir, dass eine Visualisierung des Komplexes auch so angepasst werden kann, dass das wahre Ausmaß des geplanten Objektes nicht ersichtlich wird (Blickwinkel).

Der Ferienpark mit seinen über 1.600 Wohneinheiten, die mit Sicherheit auch in der Hauptreisezeit nicht komplett ausgebucht sind/ braucht keine zusätzlichen Wohneinheiten, die ebenfalls in dem Wohnturm geplant sind.

Der Ferienpark als Bausünde der 70er Jahre genügt doch, zumal damals wenigstens noch so geplant wurde, dass auch ein Großteil der Wohnungen zum Innenhof einen schönen Ausblick auf den Binnensee und Richtung Stadt haben.

Wird das Projekt so verwirklicht wie es z.Zt. geplant ist, bedeutet das auch eine Abwertung in der Klassifizierung der Ferienwohnungen, die auch bei größter Anstrengung der Eigentümer in Ausstattung und Service nicht über *3 Sterne* hinauskommen.

Wir befürchten, falls das Projekt so durchgezogen wird wie es von Herrn Bünning und seinem Team geplant ist, unsere Wohnung, die auch als Kapitalanlage dient, an Wert verliert und im schlimmsten Fall auch die Vermietungstage zurückgehen, was wiederum zu finanziellen Verlusten führt und die Wohnung vom Finanzamt wegen der ausbleibenden Gewinne als „Liebhaberei“ eingestuft wird, so dass keine Werbungskosten mehr geltend gemacht werden können.

Wir hoffen, dass die Vertreter aus Politik und Verwaltung und der Investor auf eine für alle Seiten befriedigende Lösung hinsteuern und die Belange der Eigentümer der Ferienwohnungen im Ferienpark, die viele Jahre für einen wirtschaftlichen Aufschwung bei Handwerk und Handel in Heiligenhafen gesorgt haben, mit einbezogen werden.

Wir gehen ebenfalls davon aus, dass, wenn eine solche Anlage vor der Privatwohnung des Herrn Bünning geplant würde, er auch dagegen wäre.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch

Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger Ferienwohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung).

Die in den Gutachten zum Orts- und Landschaftsbild verwendeten perspektivischen Darstellungen sind nicht zu beanstanden. Die Visualisierungen / Fotomontagen zum Ferienpark Heiligenhafen sind mathematisch und geometrisch exakt nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben des Entwurfes von Architekturbüro Gollus vom 21.06.2019 erstellt worden. Die korrekte Überlagerung ist durch das verwendete Verfahren gewährleistet. In diesem Verfahren wurde unter Verwendung der laser-gestützten Vermessung des Landesamtes für Geoinformation, deren Punktdaten die Oberfläche im Meterraster cm-genau genau abbilden, und ergänzt durch die örtliche Vermessung von Lage und Höhen der bestehenden Bebauung durch das Vermessungsbüro Möller vom 8.11.2018 ein maßstabsgerechtes Modell im Computer erstellt und durch das ebenfalls maßstabsrichtige Modell des Entwurfes des Bauvorhabens ergänzt. Die korrekte perspektivische Betrachtung dieses Modells wird durch die im Modell ebenfalls lage- und höhenrichtig eingestellten Betrachtungspunkte (Kamera-Perspektiven) gewährleistet, die denen der aufgenommenen Fotos entsprechen. Die Einstellungs-Werte von Kamera und Foto-Objektiv wurden dabei ebenfalls berücksichtigt. Erst nach korrekter Überlagerung von Bestands-Modell und Bestand im Foto wurde die Kuben der bestehenden Gebäude im Modell ausgeblendet, so dass die exakte Fotomontage von Bestandsfoto und Modell des Entwurfes verbleibt.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren. Die angenommene Abwertung der Klassifizierung der Ferienwohnungen ist hypothetisch und kann nicht Grundlage der gemeindlichen Abwägung sein.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst

betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

101 Bürgerschaft 91 – vom 25.04.2021 / 27.04.2021

Halten das Vorhaben für ein verdecken, des mit viel Geld sauber überarbeiteten und gründlich sanierten Ferienpark, mit einer neuen baulichen Sünde.

Der bauliche Entwurf des geplanten Hochhauses hat nichts mit Schönheit zu tun. Verluste durch die Pandemie werden aufgestockt durch den politischen und wirtschaftlichen Wahnsinn und die dadurch auf Jahre erzeugten zusätzlichen Wert —und Vermietungsverluste. Es kommt einer Enteignung gleich. Hiermit widerspreche wir als Eigentümer der Wohnung Q 6-8 im Ferienpark (gekauft: 1993) der geplanten Änderung des Bebauungsplans. Die geplanten Änderungen der bestehenden Bauhöhen sind aus unserer Sicht nicht verhältnismäßig.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den

angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger Ferienwohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

102 Bürgerschaft 92 – vom 24.04.2021 / 26.04.2021

Ich habe von diesem großem Projekt von Bünning gehört. Meine Mutter hat 2 Whg im Ferienpark und musste ganz schön viel für die Sanierung des Parks bezahlen. Wofür eigentlich, wenn da ein Herr Bünning kommt und alles zu Nichte macht? Entwertung.

Wenn einer von Ihnen eine oder gar mehrere Whg/en dort hätte, wären Sie allesamt gegen dieses große Gebäude.

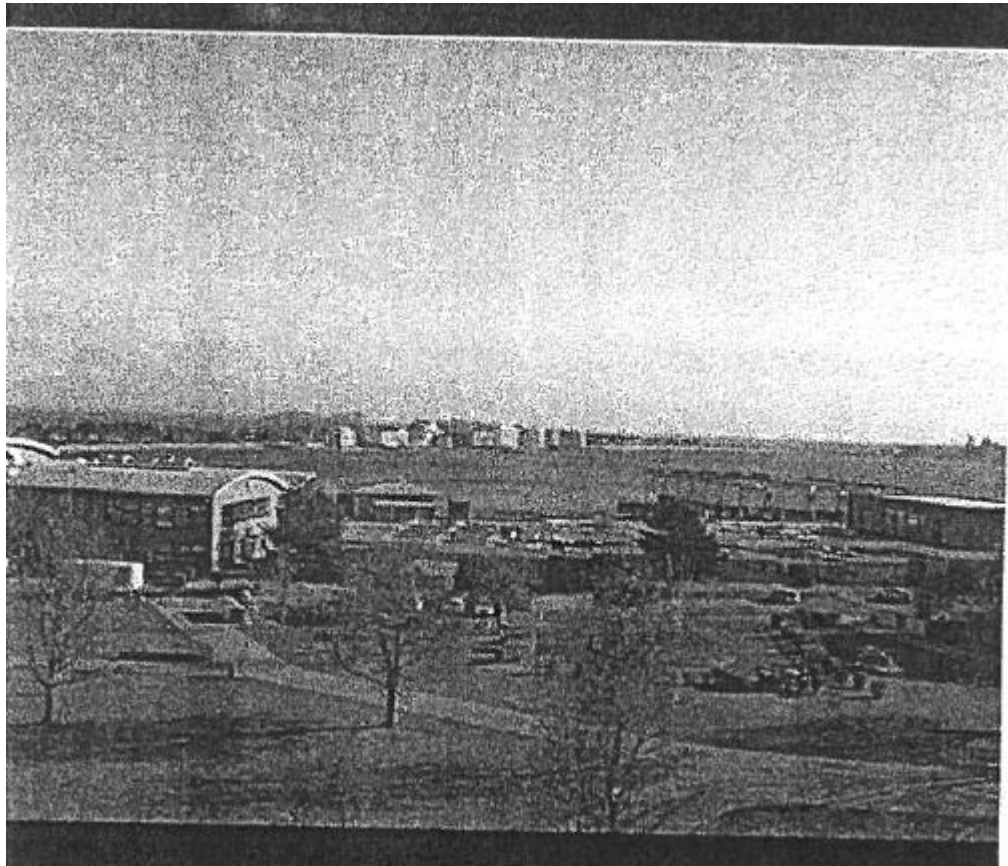
Ist Geld alles?? Kann sich ein Herr Bünning in Heiligenhafen alles erlauben?? Wenn ich schon lese, der Bau muss so hoch sein, sonst rechnet es sich nicht. Dann soll Herr Bünning doch alles ruhen lassen, aufgeben. Wird alles von ihm durchgewinkt? Klingt in meinen Ohren schon nach Bestechen/irgendwelche Versprechungen. Möchte mich dazu nicht weiter äußern. Übler Beigeschmack.

Muss man den schönen Ausblick kaputtmachen?? So ein großes Gebäude passt absolut nicht ins Bild. Der Ferienpark reicht schon. Wenn so ein Gebäude erlaubt wird, wie sieht das nächste aus?? Schon eine Schande die ganzen Gebäude am Warder. Auch alles verbaut. Keiner denkt mehr an die Natur.

Lernt der Mensch einfach nicht dazu?? Die Erde ist nur geliehen. Geliehendes macht man nicht kaputt.

Eine Nr. kleiner von Herrn Bünning reicht auch aus. Wenn man was Gutes machen möchte, reichen 4 bis 5 Geschosse mit Läden, Kino usw. auch aus. Läden, Kino und Co als Lockmittel, wie toll das dann alles wird, ist Blendung der Leute. Dieses Einrichtungen kann man auch ohne Ferienwohnung dort bauen.

Aber Geld regiert die Welt und Herr Bünning wedelt gut damit. Antworten müssen Sie nicht. Kommt eh nichts bei rum, wird gebaut und basta. Der kleine Mann/Frau zählt nicht.



Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier – Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote mit weniger Ferienwohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor (Anlage 7 der Begründung). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische

Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt

zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

103 Bürgerschaft 93 – vom 28.04.2021 / 30.04.2021

Ich möchte mich der Initiative gegen den geplanten Neubau-Entwurf 18. B-Planänderung anschließen. Das Gebäude wäre ein Schandfleck den dem Gesamtkomplex des bestehenden Ferienparks.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum

Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

104 Bürgerschaft 94 – vom 25.04.2021 / 27.04.2021

Ein „Klotz soll im Ferienpark gebaut werden! Unglaublich, dass der Stadtrat so entschieden hat. Immer wieder wird von der großen „Bausünde Ferienpark“ gesprochen. So etwas würde man heute niemals mehr genehmigen, usw., usw.,.

Nun wird einer „alten Bausünde“ eine noch größere „neue Bausünde“ vorgesetzt und für gut befunden. Die angestrebte Höhe ist unfassbar, im wahrsten Sinne des Wortes. Wie kann man so einer Bebauung zustimmen?

In einer Zeit, wo Hochhäuser der Vergangenheit angehören. In einer Zeit wo man auf sanfte und der Umgebung und Natur angemessene Architektur Wert legt. Nirgends werden an der Küste noch solche hohen Gebäude erstellt.

Der Ferienpark ist sicherlich einmalig in seiner Art. Wir Eigentümer haben uns entscheiden „unseren Park“ gefälliger und schöner zu gestalten, um dem ganzen Gebäude mehr Charme abzugewinnen.

Der geplante Neubau macht den Anblick zunichte!

Abgesehen von den Eigentümern, die von der Höhe betroffen sind und meines Erachtens ist jeder betroffen, denn die Höhe des geplanten Hochhauses ist einfach zu viel und unangemessen. Der Park ist so konzipiert das er eine Einheit darstellt und die sollte auch so erhalten bleiben.

Ladenzeile, Restaurant, Saal, Kino, . . , sind willkommen! Eigentümer und Gäste werden davon Gebrauch machen und Ihr Geld/Urlaubsgeld „investieren“.

Zum Schluss: Warum noch zusätzlich so viel neue Wohnungen? Bei 1600 vorhandenen Appartements ist die Frage wohl berechtigt. Bitte überdenken sie ihren Entschluss noch einmal!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der

aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Ferienzentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen

vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

105 Bürgerschaft 95 – vom 25.04.2021 / 26.04.2021

Hiermit sprechen wir uns entschieden gegen den Bünning Bau Ferienpark in geplanter Größe aus. Die Gründe hierfür liegen eindeutig auf der Hand.

1. Würde nach heutigen Kriterien ein Bauvorhaben des bereits existierenden Ostsee-Ferienpark genehmigt werden. Wir denken NEIN ! Bei verantwortungsvollen Handeln und Tourismusplanung in unserer Region wäre ein solch völlig überdimensioniertes Gebäude nicht zu vertreten. Man kann hier durchaus von einer Bausünde der 70 Jahre sprechen. Nun, wir alle, Eigentümer und Gäste haben uns mit unserem Ferienpark arrangiert und er erfährt im Großen und Ganzen eine breite Akzeptanz. Durch ein weiteres viel zu großes Gebäude wäre die Situation aber nicht mehr zu vertreten. Die Gründe hierfür sind mehrfach erläutert worden und sind eindeutig zu belegen.
2. Durch eine massive Investition der Eigentümer ist unser Ferienpark fit für die Zukunft gemacht worden. Dies war mit vielen Entbehrungen, Mühe, Ärger und finanziellen Verlusten für die Eigentümer verbunden. Durch eine Entscheidung der Politik, die Pro Bünning Bau in dieser massiven Form lautet, stellen sie die Zukunft des Ferienparks in seiner jetzigen Funktion erheblich in Frage.
3. Sie, die Politiker und Stadtvertreter, sind demokratisch gewählt worden von den Bürgern. Für uns bedeutet es, dass Sie die Interessen der Bürger und nicht die eines einzelnen Investor zu vertreten haben. Sie sollten sich bei Ihrer Entscheidung ihrer Verantwortung dessen bewusst sein.
4. Die Sanierung des Ferienpark ist nun mehr weitgehend abgeschlossen, wir alle freuen uns, dass wir nun ein Leben dort ohne Baustelle genießen dürfen. Was eine weitere jahrelange Baustelle für uns bedeutet, in diesem Ausmaß, darüber möchten wir gar nicht nachdenken. Auf jeden Fall weitere massive finanzielle Verluste. Wer möchte dann dort Urlaub machen, vom Leben Tag bei Tag ganz zu schweigen.

Wir sprechen uns nicht gegen den Bünning Bau aus. Eine Modernisierung mit kleiner Aufstockung wäre sicher für alle ein Gewinn. Aber, wie alles im Leben, es muss im Rahmen bleiben. So lässt sich nur hoffen und an die Verantwortung und Vernunft der Stadtvertreter zu appellieren, sich gegen den Bünning Bau in geplanter Form auszusprechen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling,

Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

106 Bürgerschaft 96 – vom 25.04.2021 / 27.04.2021

Als Besitzer der Ferienwohnung G 10/11 im Ferienpark habe ich mit Entsetzen von dem städtischen Bauprojekt erfahren. Dass das Gelände um den Kursaal erneuerungsbedürftig ist, steht außer Frage. Die Höhe des geplanten Gebäudes überragt mittlerweile den Bestand des Ferienparks und wird von einem Planungsentwurf zum anderen erhöht. Wer möchte im Schatten des Neubaus noch Urlaub machen?

Dass es auch architektonisch besser geht, zeigen die zurückliegenden baulichen Veränderungen rund um den Binnensee. Für diese strittige Planung gilt "weniger ist häufig mehr" !!!

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Das geplante Vorhaben bleibt unter der Gesamthöhe des Ostseeferienparks.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neungeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt

Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencenter qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

(Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

107 Bürgerschaft 97 – vom 29.04.2021 / 30.04.2021

Hiermit legen wir bezugnehmend auf das Schreiben des Herrn Rechtsanwalt Lindeiner-Wildau vom 22.03.2021 fristgerecht Einspruch gegen die geplante 18. Änderung des B-Planes 12 (Gebiet Ferienpark) ein und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

Wir sind seit über 30 Jahren Eigentümer der Wohnung G -9 - 2.

Durch die Lage der Wohnung sind wir zwar nicht unmittelbar betroffen, aber es handelt sich hier um eine Eigentümergemeinschaft, die gemeinsam die Interessen aller Eigentümer wahrnimmt. Für eine große Anzahl von Wohnungen wird die Sicht stark eingeschränkt werden, was den Wert der Wohnung mindert. Durch den geplanten Neubau wird es zu viel Lärm und Schmutz kommen. Es wird zu einem erhöhten Verkehrs- und Parkaufkommen führen. Die Ferienanlage ist jetzt schon überdimensioniert; wenn jetzt noch ein Neubau dazu kommt, wird die Anlage noch unschöner.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ist mit der Planung nicht verbunden. Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere

Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

108 Bürgerschaft 98 – vom 30.04.2021 / 30.04.2021

Wir sind Eigentümer der Wohnung H06/04 im Ferienpark Heiligenhafen. Hiermit widersprechen wir dem o.a. Bauobjekt, da dieser Bau, in dieser enormen Höhe, nicht zum Ferienpark passt, und uns deutlich verschlechtert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Feriencentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

109 Bürgerschaft 99 – vom 27.04.2021 / 30.04.2021

Hiermit wenden wir uns gegen die Änderung des Bebauungsplans, weil uns eine Eigentumswohnung im Ferienpark (L-E-12) gehört, die durch die geplante Maßnahme erheblich beeinträchtigt würde. Durch die vorgeschlagene Änderung des

Bebauungsplans sehen wir unseren Erholungseffekt vor Ort und den Wert unserer Eigentumswohnung erheblich gemindert.

Das geplante Baumonster geht weitaus höher in den Luftraum als die bisher an dieser Stelle angesiedelte Kurhalle. Für uns bedeutet das, weniger Tageslicht im Innenbereich des Ferienparks, weniger Tageslicht auf unserem Balkon und in der Wohnung. Außerdem wird die Ansicht des Ferienparks durch das geplante weitere Hochhaus verschandelt. Wir haben die Wohnung damals in der Gewissheit gekauft, dass an dieser Stelle, wo bereits eine massive Bebauung durch den Ferienpark vorliegt, nicht noch mehr Beton hingeklotzt wird. Es kommen noch mehr Pkw, die unseren Parkraum nutzen werden; es kommen noch mehr Menschen, die diesen überschaubaren Lebensraum füllen werden. Wir fühlen uns verraten, weil wir die Zweitwohnungssteuer zahlen „dürfen“, aber keinen Einfluss auf die verrückte Bebauungspolitik der Gemeinde haben. Wie weit wollen Sie noch gehen? Dürfen es an der Stelle noch ein paar Hochhäuser mehr sein? Wir lassen uns das nicht ohne Gegenwehr gefallen und werden alle rechtlichen Mittel ausschöpfen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage

der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Auswirkungen auf das Ortsbild wurden untersucht (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind nach der vorgenannten Studie Standorte ausgewählt worden, die dichter am Ferienzentrum liegen (Standorte 7 und 8).

Der Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Der Standort 8, der an der Zufahrt zum Ferienpark liegt, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Hinsichtlich des Standortes 7 zeigt sich (von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend) dass die geplante Bebauung aufgrund der noch großen Entfernung - auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild - nicht weiter störend wirkt. Diesem Befund aus der Studie zum Orts- und Landschaftsbild schließt sich die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich an.

Hinsichtlich des Standortes 8 (Blick von der südlichen Zufahrtsstraße) ist die Veränderung des Ortsbildes auch aus Sicht der Stadt Heiligenhafen markant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt.

Die vorgenannte Studie kommt im Hinblick auf das Ortsbild zu folgender Zusammenfassung: „Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neungeschossiger Gebäudeteil. Etwa 1/3 der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN), und 1/3 wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.“

Die Stadt Heiligenhafen hält die von in der vorgenannten Studie festgestellte Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes für städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zum einen zu bedenken, dass die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird. Zudem hat sich die Stadt Heiligenhafen entschieden, die städtebauliche Konzeption aus dem letzten Jahrhundert für das Gesamtensemble tlw. aufzugeben, um die Promenade attraktiver gestalten und aufwerten zu können. Es erscheint zudem sinnvoll, im Gesamtkontext einen geplanten mit neun Vollgeschossen höheren Gebäudeteil in räumlicher Nähe zu anderer vielgeschossiger Bebauung gebündelt unterzubringen. Höhere Gebäude befinden sich mit sieben Geschossen erst wieder am Nordufer des Binnensees.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“

(Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ist mit der Planung nicht verbunden. Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

110 Bürgerschaft 100 – vom 23.04.2021 / 27.04.2021

Mit dem von Herrn Bünning geplanten Bau bei Ferienpark bin ich nicht einverstanden. Ich habe meine Wohnung Haus Q-03 04 2017 aufwendig renoviert um dort meinen Feriengästen einen unbeschwerten Urlaub zu ermöglichen. Dies wird, wenn der Neubau so erfolgt, nicht mehr möglich sein. Der Wert meiner Ferienwohnung wird stark sinken.

Durch die Höhe der Stockwerke wird die Wohnung verdunkelt, ebenfalls können die Feriengästen die Sonne auf dem Balkon nicht mehr genießen, da diese dann vom Bünningbau verdeckt wird. Die Lärmbelästigung nimmt zu. Der Ferienpark wurde insgesamt für die Zukunft mit hohem finanziellen Aufwand fit gemacht. Hierdurch profitiert auch die Stadt Heiligenhafen. Bitte erteilen sie dem Neubauprojekt in dieser Form eine Absage.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Durch das Vorhaben werden sich die Schattenwurfverhältnisse gegenüber dem Bestand verändern. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor (Studie zum Schattenfall, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 15.07.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zum Schattenfall zeigt, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirken wird. So bestehen für den 21. Juni Verschattungen von Gebäuden des Ostseeferienparks lediglich in den frühen Morgenstunden für die süd-östlich gelegenen Gebäudeteile. Ab 9:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Nachmittags liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag wird das Appartementhaus am Binnensee tlw. verschattet. Für den 21. März/21. September zeigt sich, dass Verschattung von Gebäuden des Ostseeferienparks auch hier nur in den ganz frühen Morgenstunden vorzufinden ist. Ab 7:00 Uhr sind keine Veränderungen gegenüber dem Bestand gegeben. Bereits ab Mittag liegt ein kleiner Ausschnitt der Promenade im Schatten. Ab dem Spätnachmittag werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Osten. Promenade und Appartementhaus am Binnensee werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der östlich und westlich benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die partielle Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da sie nur einen kleinen, wandernden Ausschnitt betrifft. Aufgrund der Länge der Promenade bleibt ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch in März und September ausreichend möglich. Für den 21. Dezember zeigt sich, dass im Winter der nordöstliche Gebäudeteil in den Morgenstunden des Ostseeferienparks betroffen ist. Ab dem späten Vormittag wirkt sich die geplante Bebauung hier indessen nicht mehr aus. Ab Mittag liegt ein großer Teil der Promenade im Schatten. Nachmittags werfen die hohen Gebäude des Ostseeferienparks Schatten nach Nordosten. Promenade und Aktiv Hus werden dabei vollständig verschattet. Das geplante Vorhaben wirkt sich daher nicht aus. Das Appartementhaus am Binnensee ist im Winter durch die Planung nicht betroffen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Ferienwohnungen/Appartements wird auch an den kurzen Tagen im Jahr durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Beschattung der Promenade ab mittags ist nicht erheblich, da aufgrund der Länge der Promenade ein Aufenthalt in besonnten Bereichen auch im Winter möglich bleibt. Die vorstehenden Erwägungen, die aus Sicht der Stadt Heiligenhafen nachvollziehbar und schlüssig sind, zeigen, dass die ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch die wesentlichen Vorgaben der DIN 5034 durch die Planung nicht tangiert. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen. Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung durch Schattenfall oder fehlende Besonnung ist mit der Planung nicht verbunden.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor (Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Heiligenhafen“, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 10.08.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Gutachter ist bei der umliegenden Bebauung (außerhalb des geplanten Bebauungsplans) von der Schutzbedürftigkeit in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Stadt Heiligenhafen hält diese Einstufung für zutreffend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich westlich der geplanten Bebauung der Ferienpark Heiligenhafen mit Wohnanlagen befindet, in welchen vorwiegend Ferienwohnungen angesiedelt sind. Diese gelten nach der Neuregelung des § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel

nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe. Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen basieren zunächst auf Vorentwürfen zum Vorhaben. Auch wenn sich die tatsächlichen Nutzungen in der Durchführungsplanung entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog noch geringfügig ändern sollten (z.B. Kegeln statt Bowling, o.ä.) oder sich die Nutzflächen verändern sollten, so wird sich dieses auf die Gesamtprognose nicht wesentlich auswirken. Im Gutachten ist zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren entlässt. Das vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.

111 Bürgerschaft 101 – vom 26.04.2021 / 27.04.2021

Wir nehmen Bezug auf die o.g. 18. Änderung des B-Planes und teilen Ihnen mit, dass es erschreckend für uns ist, dass diese hiesige Politik so einen Baumaßnahme einfach durchwinkt. Wir sind entschieden dagegen und nicht mit dieser Änderung einverstanden. Es wird zu einem erheblichen Wertverlust des gesamten Ferienparks und jeder einzelnen Wohnung des Ferienparks führen.

Der Ferienpark wird unter Einheimischen nur der „Beton-Klotz“ oder „Betonwüste“ genannt und soll jetzt durch noch mehr Profitgier noch höher bebaut werden und noch mehr Ferienwohnungen sollen entstehen. Da merket man schnell, wie realitätsfremd die gesamten hiesigen Politiker/-in sind. Es wird lieber jeder Zentimeter noch mehr mit Beton zugebaut, bis bald kein grüner Halm(Gras) bzw. lebensnotwendige Natur übrig bleibt.

Und die Heiligenhafener Innenstadt verkümmert und bleibt Touristen frei, denn diese haben ja alles direkt vor ihrer Ferienwohnungstür und müssen sich gar nicht mehr die Mühe machen sich in die Innenstadt zwecks Restaurant-Besuch oder Einkaufen oder Freizeitgestaltung zu bemühen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des

angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Die Planung entspricht vollständig den in § 1a des BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dieses kommt

zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Erforderlich wären nach dem vorgenannten Gutachten entsprechende künstliche Quartiere in der Umgebung oder an benachbarten Gebäuden. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Gutachtens technisch möglich und erprobt. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt. Vorstehende Aussagen zeigen, dass unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Schutzgebieten des Natura-2000-Systems (FFH-Gebiet „Strandseen der Hohwachter Bucht“ (FFH DE 1629-391) und Vogelschutzgebiet EGV DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG - Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ und FFH-Gebiet 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel“ für die 18. Änd. des B-Planes 12 Heiligenhafen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 19.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Das Gutachten hat gemessen an den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete die Auswirkungen der Vorgaben des Bebauungsplanes auf die einzelnen Erhaltungsziele betrachtet. Im Rahmen einer Zusammenschau wurde dann der Grad der Beeinträchtigung wird an den voraussichtlichen Veränderungen der Bestände der jeweiligen Arten abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ durch die Vorgaben der Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1631-393 „Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel“ werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens nachvollziehbar und überzeugend.

Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt sieht die Stadt Heiligenhafen ebenfalls vor.

112 Bürgerschaft 102 – vom 30.04.2021 / 03.05.2021

Hiermit gebe ich meine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben zum Entwurf der 18. Planänderung Plan B 12 bekannt:

Das Bauvorhaben ist städtebaulich eine Katastrophe. Der Ferienpark fügt sich aktuell durch die langjährigen und kostspieligen Instandsetzungen gut in die Landschaft ein. Mit dem Bauvorhaben wird die Stadt Heiligenhafen langfristig und unwiderruflich an Charme verlieren. Die Eigentümer des Ferienparks werden zudem einen Wertverlust ihrer Wohnungen zu befürchten haben. Hier wird wieder einmal einer verdienen auf Kosten anderer! !

Insbesondere die Höhe des geplanten Baus wird von den Eigentümern aber auch den Heiligenhafener Bürgern als unansehnlichen Mammutbau gesehen werden. Ich lege daher, wie zahlreiche andere Bürger Einspruch gegen das Bauvorhaben ein.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Dort ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, hat die Stadt Heiligenhafen eine Untersuchung erarbeiten lassen (Studie zum Orts- und Landschaftsbild, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 14.05.2020). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Für die Bewertung des Landschaftsbildes wurden sowohl die Blickrichtungen vom Binnensee aus – vom nordöstlichen Ufer des Binnensees (Standort 1), von Osten (Standort 2), von der Uferpromenade im Südosten (Standort 3) – als auch vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums (Standort 4), aus Westen (Standort 5) als auch von Nordwesten (Standort 6) gewählt. Durch die Visualisierung konnte großräumig – sowohl von Binnenseeseite als auch landseitig – eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes dargestellt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit: „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementhäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.“ Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Eine unzuträgliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Das geplante Vorhaben bleibt unter der Gesamthöhe des Ostseeferienparks.

113 Bürgerschaft 103 – vom 28.04.2021 / 05.05.2021

Wir sind mit der 18. B- Planänderung nicht einverstanden und stimmen dieser nicht zu, da diese deutlichen wirtschaftlichen Nachteile für unseres Unternehmen mit sich bringt.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen,

sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Apartments keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

114 Bürgerschaft 104 – vom 02.05.2021 / 03.05.2021

Ich kenne den Ferienpark schon seit zig Jahren, Meine Eltern haben dort bereits in der Anfangszeit die besagte Wohnung erworben. Warum diese, ja weil sie sowohl einen Blick auf den Binnensee als auch auf die Ostsee Richtung Fehmarn bietet.

Das was man als Lage bezeichnen kann und den Wert der Wohnung und auch die Vermietungsmöglichkeit bzw. die daraus erzielbaren Einnahmen maßgeblich mitbestimmt. Die Wohnungen sind größtenteils standardisiert, d. h. von den Grundrissen recht gleichförmig. Was die Wohnungen (außer den verschiedenen Wohnungstypen) unterscheidet ist die Lage, also der Blick der natürlich auch durch die Höhe der Wohnung innerhalb der Anlage und der Blickrichtung mitgeprägt wird.

Das eine Renovierung der Vorbebauung erfolgen muss, ist denke ich nicht infrage zu stellen, sondern die Art und Weise. Ich beziehe mich jetzt auch wegen der Kürze der Zeit dir mir verblieben ist, nur noch auf meine eigene individuelle Einschätzung und Benachteiligung.

Diese ist zweifelsohne gegeben. Da auch durch das vorgelegte Gutachten der Blick einschränkung hervorgeht, dass speziell auch meine Wohnung mit erheblichen Blick einschränkungen einen größeren Teil ihres Wertes genommen wird. Da, das lässt sich eineindeutig aus den verschiedenen Verkaufspreisen und erzielten Werten der Wohnungen aufgrund ihres Blickes ablesen.

Wirtschaftlich erfolgt infolge der Verbauung eine Teilenteignung, also ein Schaden, der so gerade auch, da eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, von der Schadenshöhe nicht hinnehmbar ist und wenn dann wenigstens in irgendeiner Form durch Schadensersatz ausgeglichen werden sollte. Was passiert hier, Jemand versorgt sich mit einem wirtschaftlichen Gewinn, indem er einen anderen schadet und bekommt Applaus.

Warum wird den nicht gerade am Durchgang am Aktivhus einfach eine Etage weniger hoch gebaut damit für viele Wohnungen noch ein Durchblick bleibt. Warum erfolgt die höhere Bebauung nicht dort wo es kein Ferienzentrums gibt, also in dem Bereich hinter dem Aktivhus.

Dort gäbe es keine Blickeinschränkungen.

Generell noch einmal das Ferienzentrums galt schon damals und gilt auch heute als sogenannte Bausünde, der 70er? Jahre. Beton wohin das Auge reicht. So würde heute und schon ein paar Jahrzehnte später kein Mensch mehr bauen. Gucke ich von meinem Balkon, nach recht, nach links gibt es nichts als Beton, nur diese Lücke des geraden Blickes rettet die Atmosphäre.

Der Bau der Ferienzentrum hatte einen bestimmt Charakter, einen bestimmten Geist.

Dieser ergibt sich daraus, dass trotz dieser Betonwüste eben eine offene Bauweise gewählt wurde, die für viele, die nicht in den höheren Wohnungen zuhause sind, noch eine Urlaubsatmosphäre in Form des Blickes gewahrt wurde.

Über Jahrzehnte wurde dies Betonbunkerbauweise angeprangert, diese Bauten gibt es in dieser Form noch im Harz von demselben Erbauer und in praktisch allen Großstädten, Steilshoop in Hamburg, und mehr in Köln usw.

Jetzt würde dieser letzte Teil der offenen Bebauung noch weiter zugebaut, und noch mehr Beton hochgezogen.

Ganz ehrlich, als ich davon erfahren habe blieb mir die Spucke weg und ich bin mir nicht sicher ob sich manche die sich jetzt dafür entschieden haben nicht wenn es gebaut ist wundern und hinterher sagen, hätten wir das bloß nicht gemacht. Dazu kommt als Eigentümer, die Tatsache, dass extrem viel Geld in die Hand genommen wurde um das Ferienzentrum wieder auf Hochglanz zu bekommen mit Baustellen überall seit Jahren. Jetzt soll nach der Unvermietbarkeit wegen Corona eine weitere Schlechtvermietbarkeit kommen wegen der nächsten richtigen Supergroßbaustelle auch wegen der Tiefgarage und dem Turm. Dazu Gäste, die alle unzufrieden sind weil ich will nicht im Urlaub auf eine riesige Baustelle gucken. Also auch dort für Vermietung aber auch für den Verkauf wohl eher eine Katastrophe.

Da ich es kenne, dass es immer abzuwägen gilt für alle Beteiligten sehe ich hier einige, aber insbesondere auch für mich erhebliche Nachteile, die anderen dann die Taschen füllen. Das Kino, mal ehrlich, dass kenne ich seit zig Jahren. Und war klein aber recht fein, unterdurchschnittlich sicher. Aber, ich habe es nie voll erlebt. Warum macht in der Stadt keins auf bei 10.000 Einwohnern, wenn es doch so attraktiv sein soll.

Natürlich ist so eine hohes Café dann schick und eine Attraktion. Aber den Leuten wird da von der Sicht sowas vor die Nase geknallt, dass man sich fragen muss, ist da eine Abwägung erfolgt?

Wenn ich jemandem etwas nehme, muss ich ihm auch etwas geben. Das macht ja auch der Staat so bei Enteignung. Ich sehe es auch hier als Enteignung, oder Teilenteignung. Eine Blickenteignung ist es allemal. Eine Art Diebstahl würde ich mal krasser sagen. Der eine nimmt es dem Anderen und wird belohnt.

Ist das rechtsstaatlich? Ich habe meine Zweifel. Bin mir aber 100% sicher, dass es so nicht gerecht ist und niemals gerecht werden kann. Ich hätte mich gerne zu vielen anderen Details noch geäußert die meiner Meinung nach auch erheblich sind. Hoffe jedoch, dass Andere dies durch Ihre Stellungnahmen bereits getan haben und auch juristisch Möglichkeiten bleiben. Ich verbleibe in der Hoffnung auf Einsicht und Änderungen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier – Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des

angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Das Vorhaben weist am Aktivhus lediglich eine zweigeschossige Bebauung auf. Die weitere Reduzierung würde an den Blickbeziehungen wesentlich nichts ändern, da am Ufer des Binnensees noch ein Pavillon steht. Die Flächen hinter dem Aktivhus liegen bereits im Natura-2000-Gebiet. Eine Bebauung scheidet dort aus.

Von einer „massiven Schließung“ des Hufeisens kann keine Rede sein, da etwa 1/3 der geplanten Bebauung eine Höhe entsprechend dem heutigen Kursaal (13 m ü. NHN) aufweist und 1/3 etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entspricht. Lediglich im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt (offene Seite des Hufeisens ca. 130 m, Anteil des hineinragenden neungeschossigen geplanten Gebäudeteils ca. 20 m).

Die Stadt Heiligenhafen hat alle zu beachtenden Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Stadt Heiligenhafen erkennt durchaus, dass durch das bevorstehende Bauvorhaben für den Zeitraum der Bauarbeiten die Nachbarn erheblichen Belästigungen durch Baufahrzeuge u. ä. ausgesetzt sein werden. Diese Belästigungen müssen die Nachbarn indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Die vorübergehende Belästigung der Nachbarschaft durch Baulärm und anderer mit dem Bau verbundener Belastungen (Staub u.ä.) wird zwingende Folge der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigung. Auf den Ersatz etwaiger, befürchteter Schäden besteht ggf. Anspruch gegen den jeweiligen Verursacher im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über Schadensersatz. Für die Annahme, dass die Anlieger durch den Baustellenverkehr in einer von der Rechtsordnung nicht gewollten Weise belastet werden könnten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Es wird hier weiter auf die AVV Baulärm verwiesen, die bei der Bauausführung zu beachten ist.

Von der geplanten Tiefgarage gehen keine Beeinträchtigungen aus; dieses belegt das vorliegende Lärmgutachten.

115 Bürgerschaft 105 – vom 22.04.2021 / 03.05.2021

Wir als Familie sind seit 10 Jahren Eigentümer von drei Ferienwohnungen im Ferienpark Heiligenhafen nämlich K- 09-5, G- 10-7, E- 11-7

Zum Zeitpunkt des Erwerbs galt noch die Satzung, dass hohe Gebäude zwischen See und Festland nicht zulässig waren, so dass davon auszugehen war, dass wenn man eine Wohnung in einer gewissen Höhenlage erwirbt, davon ausgehen konnte, dass der dort vorhandene attraktive Blick auf das Meer auch auf Dauer erhalten bleibt. Auf diesen tollen und nachhaltigen Seeblick hatte nicht zuletzt auch der Herr Bünning sen., der uns die Wohnung K-9-5 im Jahre 2012 verkauft hat — er war zu der Zeit wohl hauptamtlich noch als Immobilienmakler unterwegs - auch immer wieder wortreich hingewiesen und hierfür war auch selbstverständlich im Kaufpreis ein entsprechender Zuschlag eingepreist. Es wurde zu der Zeit noch kein Wort darüber verloren, dass angedacht war, direkt vor dem Ferienpark ein Wolkenkratzer zu errichten, der alles überragt, sodass der Ferienpark einmal in der Bedeutungslosigkeit der Glas- und Betonwüste verschwinden könnte. Und so hatten die Urväter, die in den 70er Jahren den Ferienpark einmal konzipiert haben von der Geometrie und der geographischen Ausrichtung her diesen auch sinnvoll angeordnet. Nicht ohne Einsicht und Vernunft wurde der Bebauungsplan von den damaligen Behörden so erstellt, dass vom Wasser her die Gebäude stufenförmig aufsteigend und harmonisch zum Landesinneren angeordnet wurden und gleichzeitig festgelegt, dass eine wilde Zersiedelung in den Zwischenräumen durch weitere Hochhäuser ausgeschlossen wurde.

Man konnte schon manche Heiligenhafener Bürger hören, die den Ferienpark wegen seiner Größe als Schandfleck geißeln, aber das macht es ja nicht besser, wenn sich noch ein paar Großinvestoren auftun und noch ein paar riesige Betonklötze dazusetzen und der Gemeinderat alles brav durchwinkt. Macht man sich von Seiten der Behörden eigentlich auch Gedanken darüber, wie viele Ferienwohnungen eine verhältnismäßig kleine Ostseestadt wie Heiligenhafen eigentlich verkraften kann, ohne dass es zum Kollaps kommt, so dass hier in ein paar Jahren ähnliche Verhältnisse wie an Spaniens Stränden vorzufinden sind? Dort hatte man zunächst auch kein Konzept und hat eine zeitlang gedacht, es ginge immer alles ungebremst so weiter. Wenn es den Großinvestoren nachgeht- die würden am liebsten die ganze Ostseeküste zubetonieren, solange dort etwas zu holen ist und immer noch weitere Wohnungen zu verkaufen gehen. Man kann nur hoffen, dass Heiligenhafens Behörden nicht auch dieser Verlockung erliegen und künftig eine Baupolitik mit Augenmaß betreiben.

Was hier insbesondere Sorge bereitet ist der sorglose rüde Umgang der Behörden mit den Eigentümern des Ferienparks, denn die waren es doch schließlich, die die Stadt Heiligenhafen in den letzten 50 Jahren entscheidend mit nach vorne gebracht und die Stadt in der Republik bekannt gemacht haben. Nun werden sogar Satzungen geändert, die jahrzehntelang Gültigkeit hatten und auf die sich jedermann verlassen hat. Aber jetzt gibt es einen neuen Messias, der hofiert werden muss, auch auf die Gefahr hin, die bisherigen Leistungsträger der Stadt schlecht und nicht fair zu behandeln.

Was jetzt den Eigentümern des Ferienparks zugemutet wird , das kommt einer Enteignung gleich. Seit 10 Jahren stagnieren Mieterträge. In den letzten 5 Jahren wurden darüber hinaus die gesamten Erträge durch die Kosten für die Sanierung des Gebäudes — insgesamt 37 Millionen Euro — restlos aufgezehrt. Bei stark gestiegenen Immobilienpreisen und Instandhaltungskosten bleiben Vermietungspreise auf nahezu gleichem Niveau und die Auslastungen sind seit Jahren rückläufig, was schon jetzt auf eine gewisse Marktsättigung hindeutet. Jetzt wird dadurch, dass man dem Ferienpark die Top-Lage wegnimmt und ihm einen alles überragenden Neubau mit nahezu

Rundumblick aufs Wasser vor Nase baut , zusätzliche erdrückende Konkurrenz geschaffen. Es wird der Bestand unserer Wohnungen im Ferienpark stark abgewertet und zum Teil für die Vermietung unattraktiv gemacht.

Bleibt nur zu hoffen, dass in der Stadtverwaltung in der Zukunft die Vernunft platz greift und von allen Verantwortlichen künftig umsichtig und verantwortungsvoll gehandelt wird. Es kann ja nicht im Sinne der Stadt sein , wenn über kurz oder lang der Ferienpark den schönen Heiligenhafener Strand als leerstehende Bauruine ziert.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die

vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Das geplante Vorhaben bleibt unter der Gesamthöhe des Ostseeferienparks.

116 Bürgerschaft 106 – vom 29.04.2021 / 03.05.2021

Zu dem geplanten Neubauprojekt im Ferienpark nehmen Sie bitte folgende Stellungnahme zur Kenntnis:

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans legen wir hiermit Widerspruch ein. Der neue Bebauungsplan wird offensichtlich aus rein kommerziellen Gründen zum Vorteil einzelner geändert. Auf die Eigentümer der Wohnungen des Ferienparks wird hierbei keine Rücksicht genommen! Diese - weit über 1.000 Eigentümer haben über Jahrzehnte zum Wohle der Stadt Heiligenhafen beigetragen und werden nun zum Dank mit einem Neubauprojekt beglückt, dass absolut nicht in die Zeit und nicht in den bereits mehr als überdimensionierten Ferienpark passt.

Hier werden Bausünden der Vergangenheit zu Gunsten kurzfristiger Gewinne neu begangen und gleichzeitig der Wert diverser Wohnungen des Ferienparks deutlich reduziert.

Das der Bereich um das Kurhaus neu gestaltet werden müsste, kann und soll keineswegs in Abrede gestellt werden! Das hierzu ein Komplex in der geplanten Höhe notwendig sein soll, erschließt sich dem Betrachter allerdings in keiner Weise!!

Der Ferienpark würde somit weiter gegenüber dem Ort mit seinen Hotels an Wert verlieren, wie wir es bereits verschiedentlich von Besuchern gehört haben, in eine reiche/Syltecke und eben dem durch Bausünden verschandelten Ferienpark für die etwas minder bemittelten.

Die Größe des Gebäudes lässt außerdem vermuten, dass die Parkplätze, die bereits jetzt im Sommer kaum ausreichend sind, hoffnungslos überlastet sein werden. Wir bitten daher darum, den Bebauungsplan für dieses Projekt in der geplanten Größe nicht zu ändern und bestenfalls die Planung für ein wesentlich !! abgespeckteres Projekt auf den Weg zu bringen.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencenter am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeerhalt abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbebetriebe für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbebetriebe um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbebetriebe geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).

Zudem ist zu bedenken, dass nach der Rechtsprechung jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich damit rechnen muss, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird (vgl. exemplarisch das Sächs. OVG im Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerwG)

Die seitens der Einwender vorgetragenen dauerhaften Verluste von Mieteinnahmen sind hypothetisch. Bereits heute haben ein knappes Drittel der nach Osten gelegenen Appartements keinen Blick zum Binnensee, diese Wohnungen werden aber dennoch vermietet.

Ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ist mit der Planung nicht verbunden. Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet bleibt erhalten (Parkdeck).

117 Bürgerschaft 108 – vom 28.04.2021 / 28.04.2021

Als Leiter des Bauamtes möchte ich mich heute an Sie wenden, da Sie mit der Änderung des B-Plans befasst sind. Es ist bekannt, dass der Ferienpark mit seinen 1.694

Ferienwohnungen bereits als überdimensioniert gilt. Ergo sind in diesem Gebiet weitere Ferienwohnungen nicht erforderlich. Tausende Urlauber genießen von ihren Wohnungen nach allen Seiten den freien Ausblick zum Binnensee/Ostsee oder zu den Salzwiesen/Ostsee und dies zu preiswerten Bedingungen. Dieser uneingeschränkte Blick soll nun circa 300 Ferienwohnungen und Tausenden von Gästen durch ein vorgeseztes nicht erforderliches Bauvorhaben genommen werden.

Seit vielen Jahren erfreuten sich die Gäste des Ferienparks an den nahen Einkaufsmöglichkeiten im EDEKA-Markt und der Gastronomie der ehemaligen Steltner-Betriebe. Seit zwei Jahren sind diese Betriebe geschlossen. Auf die unverzügliche Sanierung und Modernisierung dieser bestehenden Gebäude sollte das Augenmerk der Bauverwaltung gelegt werden und dazu bedarf es keiner Änderung des B-Plans. Die Gäste des Ferienparks werden es ihnen danken.

Ich kann gut verstehen, dass das auf dem Papier sehr ansprechend wirkende moderne 10-geschossige Gebäude vielen Damen und Herren des Gemeinderats sehr gefällt. Es sollte dann an exponierter Stelle in einem Neubaugebiet am Binnensee oder am Hafen erstellt werden, wo noch ein Bedarf an weiteren Ferienwohnungen besteht.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Stadt Heiligenhafen hält an der Planung fest.

Die Planung entspricht den in der Regionalplanung festgelegten Grundsätzen und Zielen, die Funktion als Feriencentrum qualitativ auszubauen und aufzuwerten. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen. Im Ferienpark Heiligenhafen stehen vor allem Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen an, denen mit der Planung entsprochen wird.

Das Vorhaben ist geeignet, das Feriencentrum am Binnensee städtebaulich aufzuwerten und den drohenden städtebaulichen Missstand durch weiteren Gebäudeleerstand abzuwenden. Von diesem Imagegewinn wird auch der Ostseeferienpark profitieren.

Vorrangiges Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es, durch touristische Angebote den Süden der Promenade aufzuwerten. Um diese Angebote ganzjährig vorhalten zu können, sind die Ferienwohnungen erforderlich. Es liegt hierzu eine Untersuchung vor: „Die Gewerbeeinheiten für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 Ferienwohnungen tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann!“ (Gutachten, Machbarkeitsstudie Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen, Adam & Partner, Hamburg, 22.06.2020). Insoweit ist das Bauvolumen erforderlich.

Durch die Planung verschlechtern sich für die westlich gelegenen Gebäude des Ostseeferienparks die Sichtbeziehungen im Wesentlichen zum Binnensee gegenüber dem derzeitigen Gebäude. Die Stadt Heiligenhafen hat dazu eine Untersuchung anfertigen lassen, in der diese Veränderungen aufgezeigt und bewertet werden (Studie zu Sichtbeziehungen, Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, Bad Schwartau, 30.06.2021). Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Studie zur Sichtbeziehung betrachtet hierbei den „horizontalen Blick in die Ferne“, weil es sich hierbei um die übliche Blickrichtung des Betrachters handelt.

Zunächst ist auszuführen, dass bereits heute knapp ein Drittel (28 %) der nach Osten gelegenen Appartements (überwiegend in den unteren Geschossen) keinen Blick zu Binnensee und Ostsee haben und bei 8 % der Appartements der Blick eingeschränkt

ist. Das Gutachten zeigt, dass die vorgesehene Planung für die unteren beiden Geschosse des Ostseeferienparks zu keinen Veränderungen im Hinblick auf den Blick zu Ostsee und Binnensee führen. Im 3. Vollgeschoss verschlechtern sich die Blickbeziehungen erheblich. Aus den östlichen Fassaden des Ostseeferienparks ist überwiegend kein Seeblick mehr möglich. Ab dem 5. Geschoss wird mit der Planung wieder eine, wenn auch eingeschränkte Sichtbeziehung zum Binnensee möglich. Ab dem 6. Geschoss sind die Auswirkungen nicht mehr als erheblich anzusehen, da von allen betroffenen Blöcken wieder ein großzügiger Blick frei wird.

Die Stadt Heiligenhafen hat zudem eine Alternativplanung untersucht, bei der das Bauvolumen auf max. 6 Vollgeschosse (anstelle eines Gebäudeteils mit 9 Vollgeschossen) verteilt wurde. Ebenfalls betrachtet wurden die Auswirkungen einer Neubebauung bei max. Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12. Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst:

	Bestand		Planung		Alternative		B-Plan 12	
kein Blick	197	28%	263	37%	313	44%	253	35%
Blick eingeschränkt	56	8%	116	16%	116	16%	64	9%
Blick vorhanden	463	65%	337	47%	287	40%	399	56%
Gesamt	716		716		716		716	

Es zeigt sich, dass sich der Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung zu Ostsee und Binnensee bei Durchführung der Planung um 9 % erhöht. Bei Realisierung der Alternative mit 6 Vollgeschossen wären 16 % der Appartements entsprechend schlechter gestellt. Das Planspiel einer fiktiven Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 würde immerhin den Anteil der Appartements ohne Blickbeziehung noch um 7 % erhöhen. Der Anteil der Appartements mit eingeschränktem Blick nimmt dann um etwa 1 % zu.

Die Stadt Heiligenhafen schließt sich dem Untersuchungsergebnis an. Die Beseitigung des sich abzeichnenden städtebaulichen Missstands durch Abriss der Ladenzeile mit Kursaal und Neubau nur der Tourismusangebote anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses belegt die vorliegende Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 7 der Begründung). Zudem zeigt die Ausarbeitung zu den Blickbeziehungen deutlich, dass eine derartige Variante bei max. Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Maß der baulichen Nutzung (die erforderlich wäre, um die gewünschten Angebote überhaupt nur annähernd realisieren zu können) den Blick auf den Binnensee ebenfalls erheblich beeinträchtigen würde. Letztendlich geht bei einer Umsetzung der Planung inkl. der ca. 90 Ferienwohnungen gegenüber der Variante mit Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 lediglich 10 Appartements zusätzlich der Blick zum Binnensee gänzlich verloren und 8 Appartements verbleibt ein nur eingeschränkter Sichtbezug.

In Anbetracht der Vorteile des Vorhabens für den Tourismus der Stadt Heiligenhafen und der gesamten Region erscheint es vertretbar, das Projekt einschl. der Ferienwohnungen durchzuführen, auch wenn sich der Blick insbesondere zum Binnensee für wenige Appartements des Ostseeferienparks dadurch verliert bzw. einschränkt.