

[REDACTED]

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung

23774 Heiligenhafen

Versand als Fax 04362/6748

Stadt Heiligenhafen
Eing. 16. SEP. 2019
Abt.: 23 Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarken

Ihre Nachricht vom

Meine Nachricht vom

Datum
15.09.2019

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eicholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden
Bezug: 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
Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer/-in im Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf 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 hiernit 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 Ferienparkes sowie dessen bisherige Struktur komplett geändert und verschandelt, um profitgierigen Unternehmern und Dritten zu Kosten der Eigentümer Gewinne zu bescheren. 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 Familiebesitz. Seither entrichten wir pflichtgemäß die dafür erhobenen Steuern und Abgaben. Auch die neuerlich notwendigen Großinvestitionen in die Erhaltung und die Reparatur des Ferienparkes wurden von uns bezahlt. Es ist ein Unding,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

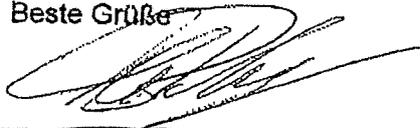
e-mail: [REDACTED]

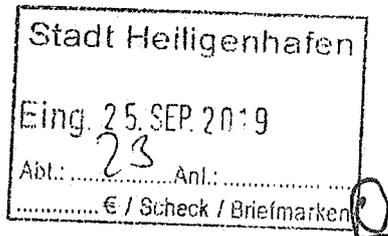
was Sie nun vorhaben? Sie verprellen aus Profitgier die Ihnen seit den 70er Jahren treu gebliebenen Eigentümer und Feriengäste.

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.

Beste Grüße


[REDACTED]



Projekte
Landschaft
Architektur
Natur
Stadtplanung
Klimabotschafter d.S.E

Datum: 19.09.2019

Zeichen: k/s

Architekt AKNW

2. Wohnsitz:

An die
Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen
- per Einschreiben -

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eicholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden
Bezug: 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 mittels Vorentwurf Kurzbegründung vom 07.08.2019 und Planzeichnung „A“ im M = 1:1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum)
Hier: Äußerung gem. § 3(1) aus Sicht der von o. g. Planung betroffenen Eigentümer des Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Ostsee - Ferienpark – Heiligenhafen, Wohnung L – 5 -10 beziehe ich mich auf die 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 in den Dienstgebäuden der Stadtverwaltung Heiligenhafen - Bauverwaltung - und geben im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung gem. § 3(1) BauGB folgende Stellungnahme ab:

1.
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)“ bieten die Grundlage der nach § 3,1 BauGB nachstehenden „Äußerungen“ bzw. Bewertungen.

2.
Die vorgelegten Unterlagen der „Kurzbegründung“ sind, wie ihre Verfasser im Text darlegen, nicht vollständig. Es fehlen wichtige planungsrechtliche Aussagen wie z.B. ein integriertes Verkehrsgutachten u. a., 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 hätten. 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 daher nicht eingehalten. Durch diese, in der Kurzbegründung fehlenden, relevanten Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte, nicht wie im BauGB vorgesehen, Stellungnahme vorgenommen werden. Daher sind entsprechende Informationen in Form von Gutachten und Nachweise im Verfahren „Beteiligung der Öffentlichkeit“ zwingend erforderlich.

3.

Folgende Gutachten, Nachweise und Informationen sind spätestens zur Offenlage der vorgesehenen Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs 2 vorzulegen:

1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)
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 Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)
10. Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort
11. Nachweis der Verwirbelung sowie Verhinderung der „Durchlüftung“ des Binnenhofes durch Hinterhofsituation auf das Gebäudes Ostsee – Ferienpark

4. Beurteilung aus städtebaulicher Sicht

Es besteht die Absicht, nach Abriss des Kursaals und den anschließenden Gebäuden auf dieser Fläche ein Hochhaus u. a. mehrgeschossig mit Ferienwohnungen zu errichten. Alternativen, wie sie das BauGB vorsieht, wurden nicht vorgelegt. Die Behauptung, dass zum Abriss keine Alternative besteht, ist inakzeptabel und aus städtebaulicher Sicht ein Armutszeugnis. Es gibt bundesweit genügend positive Beispiele, wie mit vorhandener Bausubstanz kreativ umgegangen werden kann. Die gesamte Gebäudeanlage, besonders der Kursaal, könnte angefangen von einer Wohnumnutzung zu „Lofts“ oder auch durch Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe (Softwareentwickler, Kunstszene, usw.) im Bestand erhalten und hier eine „tatsächliche Aufwertung“ des Standortes entstehen lassen. Die Absicht, eine Addition weiterer Ferienwohnungen vorzusehen, verfestigt den schon jetzt „monostrukturierten Siedlungsbereich, der in Fachkreisen aufgrund des Leerstandes außerhalb der Saison auch als „Rolladensiedlung“ titulierte wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzustellen, dass durch das geplante Hochhausobjekt (zwar „architektonisch aufgehübscht“) „addiert“, eine nicht mehr zeitgemäße, 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!

So kritisiert daher der Tourismusverband 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 Presse. Die Kritik durch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen, das eine dringende Sanierung des Ferienparks forderte, ist mittels einer hohen Investition von

37 Mio € demnächst abgearbeitet. **Der Ferienpark ist nun mal 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 finanzielle Investitionen kontinuierlich erhalten und gepflegt wird. Grundsätzlich ist das städtebaulich sozialstrukturelle Gefüge der Eigentümer in einem Hochhauskomplex „fragil“! 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 Einwirkungen, wie z. B. die Lage an verkehrlich hochfrequentierten Trassen oder durch die innere, schwierige Sozialstruktur der Mieter. Oft hilft nur der Abbruch dieser Gebäudekomplexe. Die Gefahr eines sozialen und baulichen Niedergangs durch die „verstellenden Auswirkungen mit Hinterhofcharakter“ der Hochhausplanung besonders auf die Gebäudeteile **O, P, Q** des Ferienparks durch **Mietausfälle** sind nicht von der Hand zu weisen. Mit zu erwartenden Leerständen allein schon aus Imagegründen wäre niemandem gedient, weder der Stadt Heiligenhafen, den Nutzern der beabsichtigten Planung und insbesondere den direkt leidtragenden benachbarten Eigentümern des Ferienparks!

Kleinräumig, aber auch aus regional und landesplanerischen Sicht gesehen, ist dieser „westliche Landschafts-/Siedlungsraum Steinwarder“ von Heiligenhafen, was die städtebauliche Verträglichkeit betrifft, durch entsprechende Bebauungen schon jetzt völlig ausgereizt! Städtebauliche Dominanten wie der Ostsee-Ferienpark (OFF) - trotz einer extrem geringen GRZ von weit unter 0,1 - oder z. B. die Hochhäuser am Südstrand von Fehmarn und weitere Beispiele - sind nur aus zeitlicher Sicht der „Relikte der Siebziger“ zu verstehen. Sie sind heutzutage planerisch undenkbar und widersprechen den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie das BauGB nach § 1 festsetzt, insbesondere auch deswegen, weil sie auch den kommenden Generationen „vererbt“ werden.

Isolierte Betrachtungen bezogen auf ein Grundstück, ohne Berücksichtigung des funktionalen Umfeldes mit ihren stadträumlichen, städtebaulichen Auswirkungen wie hier vorgesehen, führen insgesamt zu Fehlentwicklungen, da sie räumliche Verflechtungen mit ihren örtlichen Strukturen und die daraus zu entwickelnden Erfordernisse für die allgemeine Daseinsvorsorge der Menschen grundsätzlich (s. a. § 1 BauGB) nicht berücksichtigen. Wie durch zahlreiche Änderungen des FNP (47) - und von Bebauungsplänen in Heiligenhafen belegen, implizieren sie - entgegen dem gesetzlichen Auftrag - den Eindruck, dass Stadtentwicklung fast ausschließlich durch Bauvorhaben von Investoren bestimmt wird. Das darf nicht dazu führen, dass in der Abwägung Vorrang der „privaten Interessen“ gegen die berechtigten Belange der Bewohner der Stadt Heiligenhafen besitzen. Die Inhalte bzw. Begründung zu der beabsichtigten Änderung des B-Planes Nr. 12 widersprechen in allen Punkten den Grundsätzen nach § 1 BauGB.

Das geplante Objekt (FZ) orientiert sich nur „scheinbar“ an den Ostsee-Ferienpark (OFF). Es wird hier aber lediglich nur die Geschosshöhe vergleichbar übernommen. Überträgt man jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung des Ostsee-Ferienparks bzw. das Einfügen im Zusammenhang von Bebauungen ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung sowohl die GRZ als auch die GFZ um das **10 bis 7 fache** übertrifft. Legt man die GRZ vom OFF zu Grunde, würde das bedeuten, dass lediglich ca. 10 % des Grundstücks nach entsprechendem Abriss des Kursaals überbaut werden dürften. Darauf aufbauend wäre für das Projekt FZ eine Geschossfläche zu berechnen, die beim benachbarten OFF als GFZ unter 1,0 liegt, d. h., dass eine umfassende Überarbeitung der vorgelegten Planung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gutachten und Nachweise zu fordern ist. Aus städtebaulicher Sicht ist entscheidend, dass das städtebauliche Bild und den Orts- und Landschaftsraum der historischen Ostseehafen-Stadt- Heiligenhafen baukulturell erhalten und verbessern werden. Siehe auch Ergebnisse der Tourismusbefragung für Heiligenhafen, in der sich

die Einwohner gegen Massentourismus, z. B. wie in 2018 mit nahezu **1 Mio** (Übernachtungen und Tagesbesuchern) Gästen geschehen, strikt aussprechen.

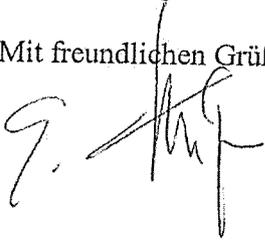
Die Ostseeküste als prägendes, einzigartiges Qualitätsselement muss erlebbar bleiben, will man die Attraktivität dieses einzigartigen Landschaftsraumes nicht aufs Spiel setzen, sie darf nicht weiter zugebaut werden. Die vorhandenen ökologischen Potenziale an der Ostsee sind zu sichern und der Landschaftsraum 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. 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. Aus der aktuellen landes/regionalplanerischen Fachsicht bestehen sogar Überlegungen bzw. Notwendigkeiten, diese Abstände erheblich zu erweitern.

Außerdem widerspricht diese Planung den Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Heiligenhafen. Die an dem Standort vorhandenen über 2000 Ferienwohnungen in der Nord-Süd verlaufenden „Touristenachse“ am westlichen Rand des Binnensees mit ca. über 6.000 Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, führen schon jetzt zu einer zu hohen Belastung des Strandes mit ökologischer Unverträglichkeit des anschließenden Naturraums Ostseeküste.

Hinweis:

Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann aus hiesiger Sicht eine umfassende, in sich schlüssige „Äußerung sowie abschließende Stellungnahme“ als Eigentümer des Ostsee - Ferienparks – Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Hof', written over the closing text.

[REDACTED]
[REDACTED]
22. September 2019

Stadtverwaltung Heiligenhafen
Am Markt 4-5
23774 Heiligenhafen

vorab per Mail

Betr.: Erörterungstermin Offenlegung
Bauvorhaben Bünning, Bauvorhaben Kursaal / Ladenzeile

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren der Stadtvertretung,

hiermit legen wir Einspruch gegen das Bauvorhaben in der vorliegenden Form ein:

Begründung:

1. Das Bauvorhaben ist städtebaulich eine Katastrophe
Vor dem zugegeben massiven Ferienpark noch mehr Beton zu genehmigen ist unverantwortlich.

Der Park ist so gebaut, dass er trotz seiner Größe eine Einheit darstellt, von 5 Geschossen vorne ausgehend bis zur Mitte hin zu 14 Geschossen.

Von weitem betrachtet ähnelt er einem großen Kreuzfahrtschiff
Die Proportionen stimmen.

2. Alle Wohnungen des Innenhofes im Ostsee-Ferienpark erhalten durch das geplante Hochhaus und die zusätzlich geplanten Wohnungen auf der Ladenzeile massive Nachteile.
 - a) keine Aussicht mehr , oder massive Sichteinschränkungen
 - b) durch das geplante Restaurant wird eine massive Geräuschkulisse entstehen, da im Park eine ausserordentlich gute Akustik herrscht.

Blatt 2

- c) der Park wird zu einem beschatteten Hinterhof
- d) negative Wettereinflüsse für Sonne, Wind etc.
- e) die Vermietbarkeit wird sehr darunter leiden, das bedeutet für Eigentümer und auch die Stadt weniger Einnahmen, für die Gastronomie weniger Umsatz
- f) Es wird sich ein Wertverlust für die Wohnungn ergeben, das bedeutet eine Teilenteignung unseres Eigentums

Fazit:

Es sind mehr als 700 Wohnungen, die von den vorgenannten Nachteilen betroffen sind. Dem gegenüber steht 1 Investor als alleiniger Nutznießer der Aktion.

Bitte geben Sie kein grünes Licht für die vorliegende Planung.

Mit freundlichen Grüßen



Telefon
e-mail

23.09.2019

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung

23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
Eing. 26. SEP. 2019
Abt.: Anl.: 
..... € / Scheck / Briefmarken

Betrifft: 18. Änderung des Bebauung Nr. 12 "Ferienzentrum Steinwarder" für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden.

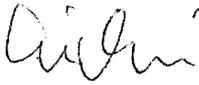
Bezug: Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.09.2019.

Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer im Ostsee-Ferienpark-Heiligenhafen.

Sehr geehrter Damen und Herren,

Als Eigentümer der Wohnung B - 06 - 05 im Ferienpark Heiligenhafen bitte ich, der Änderung des obigen Bebauungsplans/Bünning nicht stattzugeben und zurück zu weisen. Einer Genehmigung der Planänderung in Sachen Bünning würde eine unzumutbare Härte für die Wohnungseigentümer im Ferienpark bedeuten, die gerade über € Mio 30 in eine seit bereits Jahre andauernde Renovierung/Sanierung des gesamten Ferienparks investiert haben und überdies bei einer Verwirklichen der Pläne in der jetzt vorliegenden Form erhebliche Einbußen bei Mieteinnahmen zu verzeichnen hätte. Eine Sanierung der in Rede stehenden Gebäude wäre aus diesseitiger Sicht vollständig ausreichend und zweifelsohne auch ganz im Sinne der Bürger Heiligenhafens.

mit freundlichen Grüßen






Krase Ostsee-Ferienparkverwaltung
GmbH
Ostsee-Ferienpark P - E -7
23774 Heiligenhafen

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen

23. September 2019

- Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eicholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden
- Bezug: 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 mittels Vorentwurf Kurzbegründung vom 07.08.2019 und Planzeichnung „A“ im M = 1:1000 der o. g. 18. Änderung (ohne Datum)
- Hier: Äußerung gem. § 3(1) aus Sicht der von o. g. Planung betroffenen Eigentümer des Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen beziehen wir uns die 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 in den Dienstgebäuden der Stadtverwaltung Heiligenhafen - Bauverwaltung - und geben im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung gem. § 3(1) BauGB folgende Stellungnahme ab:

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)“ bieten die Grundlage der nach § 3,1 BauGB nachstehenden „Äußerungen“ bzw. Bewertungen.

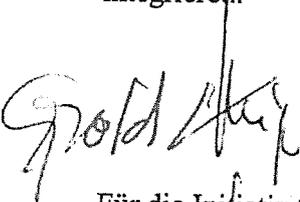
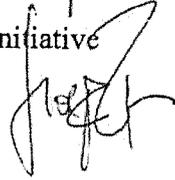
Die vorgelegten Unterlagen der „Kurzbegründung“ sind, wie ihre Verfasser im Text darlegen, nicht vollständig. Es fehlen wichtige planungsrechtliche Aussagen wie z.B. ein integriertes Verkehrsgutachten u. a., die erst eine vollständige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke 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.

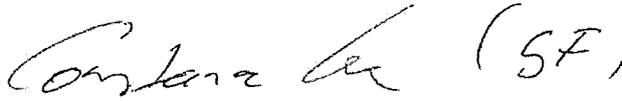
g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden.

Aufgrund der vorgelegten, o. g., vorläufigen Unterlagen im „Vorentwurfsstadium“ sind daher zwecks Verifizierung der gravierenden Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen spätestens zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Gutachten im weiteren Verfahren zwingend vorzulegen:

1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)
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 durch das Vorhabens auf das Gebäudes Ostsee – Ferienpark

Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der kann aus hiesiger Sicht eine umfassende, in sich schlüssige „Äußerung sowie abschließende Stellungnahme“ der Eigentümer des Ostsee - Ferienparks - Heiligenhafen erfolgen. In der Anlage „A“ erhalten Sie eine Stellungnahme, die von den Eigentümern allen Mitgliedern der Stadtverordnung der Stadt Heiligenhafen im September 2018 vorgelegt wurde. Wir bitten diese aus Sicht der betroffenen Eigentümer/-innen des Ostsee - Ferienparks -Heiligenhafen folgende, gravierende Auswirkungen und Einschätzungen der vorliegenden Planung in das Bauleitplanverfahren zu integrieren.


Für die Initiative


 (SF)
Krase Ostsee-Ferienparkverwaltung GmbH

Anlage „A“

Stellungnahme Eigentümer Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen gegen die Planung 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eicholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden:

1. Rendite

Das Projekt an der Ostsee ist ausschließlich aus Sicht der Rendite geplant. Die gesamte Planung ist für den hochsensiblen Landschaftsraum nicht akzeptabel. Es ist wichtig, die städtebauliche Gestaltung zu verbessern. Das innerstädtische Ortsbild der historischen Ostsee-Hafen-Stadt ist baukulturell zu erhalten. Die Planung widerspricht dem von der Stadtvertretung beschlossenen Stadtentwicklungskonzept, in dem beschlossen wurde: Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung.

Die Planung erinnert eher an Manhattan oder Hongkong, aber nicht an eine beschauliche Ferienanlage an der Ostsee. Im Interesse der hier lebenden Menschen muss die Küste als prägendes Qualitätselement erlebbar bleiben, will man die Attraktivität dieses einzigartigen Landschaftsraumes nicht aufs Spiel setzen.

Die Häuser A-Q sind seinerzeit so geplant worden, dass die Mehrzahl der Wohnungen den freien Blick auf das Meer oder den Binnensee haben. So ist die Hufeisenanordnung der Häuser A-Q und die eingeschossige Bauweise bei Steltner entstanden. Durch diese Lücke treten Sonne, Licht und Luft, Wind und Wetter ein. Die Lücke ist zwischen Stadt und Bauherrn vereinbart worden. An den damaligen Bedingungen hat sich nichts geändert. Die Stadt hätte auch keinen Grund, davon abzuweichen. Die Stadt würde gegen Treu und Glauben handeln. Alle Eigentümer haben ihre Wohnungen im Vertrauen auf dieses Baurecht gekauft.

2. Gewinn und Verlust

Beim Investor wird der Gewinn auf ca. 19 Mio. € geschätzt.

Ca. 750 Wohnungen werden durch das Bauvorhaben massiv betroffen sein. Indirekt werden sämtliche 1.694 Wohnungen Verlierer sein. Der kommende Verlust der Eigentümer am Verkehrswert ihrer Wohnungen muss auf 35 Mio. € geschätzt werden.

Da der Ausblick auf den Binnensee und die Ostsee durch das Gebäude verstellt ist, wird beim Wert und der Vermietbarkeit ein Verlust von ca. 30 % eintreten.

Die Anzahl neuer Gäste in Heiligenhafen durch das neue Gebäude wird den Rückgang der Gästezahlen im Ferienpark nicht kompensieren. Für Heiligenhafen ein Verlustgeschäft. Auch die verlängerte Bauzeit kann nur verlustreich sein.

3. Teilenteignung

Der Neubau eines Baukörpers direkt vor den Appartements hat den Charakter einer Teilenteignung. In der Planung ist abzuwägen, ob die wirtschaftlichen Interessen des Investors gegen die Belange der Eigentümer von 1.694 Wohnungen mit der Gefahr einer städtebaulichen Segregation, städtebaulich vertretbar sind.

4. Handwerksbetriebe – Jobmotor

Neben der gemeinsamen Sanierung von über 32 Mio. € werden ständig privat viele Wohnungen im Ferienpark aufwändig renoviert, geschätzt für 5 Mio €. in den letzten 5 Jahren. Die Aufträge kamen den örtlichen Handwerkern zugute. Der Ferienpark war und ist ein Motor der heimischen Wirtschaft. Wenn dieser Motor abgewürgt wird, leidet auch die Wirtschaft. Außerhalb der Hauptsaison stehen Fahrzeuge vor den Häusern. Es sind Zimmerer, Tischler und Trockenbauer, Glaser, Maler und Fußbodenleger, Installateure, Elektriker und Küchenbauer,

Hausmeisterbetriebe und Möbelhändler.

5. Überdimensioniert und unattraktiv

Der Tourismusverbandes SH kritisiert den Ferienpark heftig. Zitat : „unattraktiver Kursaal und unattraktiver wie überdimensionierter Ostsee- Ferienpark. Auch der Veranstaltungspavillon sei unattraktiv wie auch die Gastronomiezeile am Ferienpark.“

Diese Kritiken wiegen besonders schwer und sind besonders beachtlich, weil sie vom Tourismusverband Schleswig-Holstein kommen, der als Lobbyverband die Aufgabe hat, den Tourismus im Lande zu fördern. Der Vorwurf der Überdimension stimmt leider. Die vorliegenden Pläne würden nun alles noch viel schlimmer machen.

6. Der Kursaal und Infrastruktur

Kursaal, Veranstaltungspavillon und die große Halle im Aktivhuus (Konzerte) machen sich Konkurrenz. Daher regen wir an, hier baulich zu vereinigen. Selbstverständlich braucht der Ferienpark eine Aufwertung in seiner Infrastruktur. Das muss aber zwingend fachkompetent geschehen. Hier wurde weder ein Städteplaner noch ein Fachbüro eingeschaltet.

Unprofessioneller geht es nicht. So wird ganz schnell klar: Es geht nicht um eine Aufwertung des Ferienparks – es geht definitiv nur darum, Wohnungen zu bauen und daraus Profit zu ziehen!

7. Ummauerung des Innenhofes Die Pläne des Investors zielen darauf ab, den zurzeit bestehenden Innenbereich des Ferienzentrums zuzumauern bzw. in einen verschatteten Hinterhof zu verwandeln. Der Ferienpark könnte in eine Abwärtsspirale geraten, die in einer gigantischen Ruine enden kann. Die Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter sind aufgerufen, sorgsam mit dem Ferienpark umzugehen.

8. Firma Bünning

Es wird allgemein anerkannt, dass die Altstadt durch rechtliche und bauliche Maßnahmen belebt werden sollte. Die Planung ist kontraproduktiv. Er begründet die Notwendigkeit seiner Pläne auch damit, mehr Besucher in das Ferienzentrum zu ziehen, also weg von der Altstadt. Der Firma Bünning muss beim Erwerb des Grundstücks das wirtschaftliche Risiko klar gewesen sein, ein Gelände mit eingeschossigem Baurecht zu kaufen. Es geht nicht um die Aufwertung des Ferienparks, sondern um Gewinn.

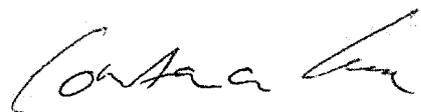
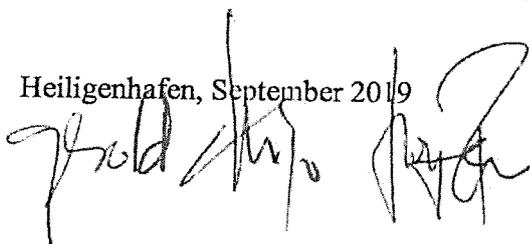
10. Silhouette/Einladung

Wir raten allen zu Fuß am Binnensee an der Segelschule vorbei auf das Ferienzentrum zuzugehen und sich den neuen Wohnturm vorzustellen, der sich gravierend auf den bestehende Ostsee – Ferienpark auswirken würde.

Abschließend:

Die Eigentümer unterstützen die dringliche Sanierung oder Erneuerung der Kurhaus-Betriebe im Bestand. Ausschließlich im Rahmen des geltenden Planungsrechts.

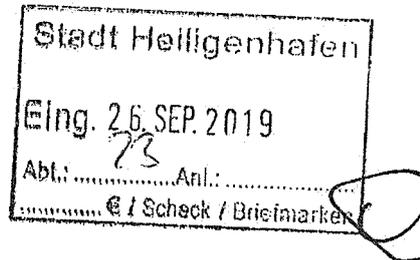
Heiligenhafen, September 2019



[REDACTED]
[REDACTED]
23774 Heiligenhafen

23.09.2019

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen



- Betrifft:** 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden
Bezug: 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
Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer/-in im Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ferienpark wird vom Tourismusverband SH als überdimensioniert und unattraktiv bezeichnet. Er gilt als Baustunde aus den 70-er Jahren.

Jetzt soll dem noch ein weiterer Gebäudekomplex mit Gebäudehöhen von 9,5–40,6 m ü.NHN vorgebaut werden!!

Dieses Bauvorhaben ist ausschließlich auf Rendite ausgelegt und wird das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen.

Wir verweisen hier auch auf den B-Plan von 1971 bzw. 1997, der eine eingeschossige Bauweise vorgibt.

Man hat sich seinerzeit bewusst für eine offene Bauweise entschieden.

Das jetzt geplante Bauvorhaben widerspricht dem und wird für den Ferienpark eine Hinterhofsituation bewirken.

Wir und viele weitere Eigentümer haben seinerzeit im Vertrauen auf die Aussage des Hr. Bünning (unverbaubare Sicht etc.) gekauft. Er widerspricht sich jetzt selber und wirbt gerade mit **einer optimalen Aussicht** für sein Apartmenthaus.

Sollte das geplante Bauvorhaben genehmigt werden, bedeutet das einen massiven Eingriff in den Umwelt, Landschafts und Klimaschutz.

Außerdem befindet sich der Komplex in einem Überschwemmungsgebiet.(B-Plan 1971).

Die Aussage - eine Alternative gibt es nicht, ist nicht nachvollziehbar.
Herr Bünning kann das vorhandene Objekt gerne sanieren / modernisieren.

Die Eigentümer des FP sanierten seit mehreren Jahren den Ferienpark und werden schlussendlich ca. € 37 Mio. investiert haben.
Davon profitieren die einheimischen Handwerksbetrieb und die Satdtverwaltung (Gewerbesteuern etc) seit Jahren.

Im Übrigen ist Heiligenhafen ein anerkanntes Seeheilbad (Kurort) mit Heilanzeigen wie:

*Erkrankung der Atemwege / Herz-Kreislauf / Gefäßerkrankungen /
Neurologie, Psychatrie, Psychotherapie.*

Es stellt sich hier die Frage, kommt Heiligenhafen, bei zunehmender Luftverschmutzung durch massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen und die erwartenden Schallimmissionen (u.a. Baulärm) besonders in der Hauptsaison, noch seinem Anspruch als Kurort nach.

Der Vorentwurf der Begründung ist unzureichend. Es fehlen nachstehende Gutachten.

1. Integriertes Verkehrsgutachten (Belastungen, Immissionen, räumliche Verträglichkeit etc.)
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 Bauarbeiten (Gründung, Setzungen, Risse bei Rammarbeiten etc.)
10. Gutachten über Auswirkungen des Klimawandels auf den Standort
11. Nachweis der Verwirbelung durch das Vorhabens auf das Gebäudes Ostsee – Ferienpark

Wir verweisen hier explizit auf das BauGB, die BauNVO, sowie weitere Gesetze aus dem Natur, Tier, Landschaft, Hochwasserschutz.

Desweiteren sollte eine Vorher / Nachher - Begutachtung der Wohnungen wegen eventueller Schäden , resultierend aus der Bautätigkeit, erfolgen. Solche Schäden (u.a. Setzschäden) können auch erst in den Folgejahren entstehen.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der endgültigen Begründung mit entsprechenden Gutachten erfolgen.

MfG



[REDACTED]
[REDACTED]
Heiligenhafen:
[REDACTED]

[REDACTED]
Stadtverwaltung
z.Hd. Herrn Heiko Müller
Markt 4-5

23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen	
Eing 26. SEP. 2019	
Abl.: 23	Anl.: [REDACTED]
..... € / Scheck / Briefmarken	

25.09.2019

Bauvorhaben Bünning im Ferienpark Heiligenhafen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Müller,

nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadtverwaltung Heiligenhafen als Verfahrensträgerin die Unterrichtung und Erörterung zw. Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.9. bis 1.10.2019 in ihren Räumen terminiert.

Als Eigentümer einer Wohnung im Ferienpark möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich des o.g. Bauvorhabens äußern. Wir sind aus nachstehenden Gründen dagegen:

Der geplante Bau von Herrn Bünning wird:

- vielen Eigentümern erhebliche Verluste durch fehlende Vermietung nehmen.
- das „heimliche Wahrzeichen“ von Heiligenhafen „verschandeln“.
- den Charakter eines ganz besonderen Feriendorfes zerstören. Die Stadt Heiligenhafen profitiert nicht schlecht von diesem Feriendorf und die Gefahr, dass viele Feriengäste fernbleiben, liegt klar auf der Hand. Würde der Bünning-Bau nur ein paar Stockwerke umfasst (vielleicht 4 Stockwerke), würde der Charakter des Ferienparks sicherlich erhalten.
- Die Eigentümer haben genügend Verluste durch die Betonsanierung erlebt. Eine Bauzeit des geplanten Vorhabens von mehreren Jahren werden viele wirtschaftlich nicht überstehen.
- Mittlerweile geht es unserer Meinung nach nur noch um „Recht haben“ und „Durchsetzen müssen/wollen“ des Herrn Bünning. Es ist unmenschlich und verantwortungslos, dies zu unterstützen und andere Menschen damit in die Krise zu stürzen.

Wir geben die Hoffnung auf ein menschliches und verantwortungsbewusstes Entscheiden der Stadt Heiligenhafen nicht auf.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

August

Heiligenhafen, den ^{Sept} 25. Oktober 2019

Stadt Heiligenhafen

Eing. 27. SEP. 2019

Abt.: Anl.:

..... € / Scheck / Briefmarken

Per Einwurf-Einschreiben

An die Stadt Heiligenhafen
-Der Bürgermeister-
Rathaus
Heiligenhafen

Betr.: 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Bünning-Bau)

Unter Bezugnahme auf Ihre Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.09 bis 01.10 2019 teilen wir Ihnen mit, diese Unterrichtung und Erörterung in den Räumen Ihres Bauamtes wahrgenommen zu haben

1. Bei dieser Gelegenheit wurde uns Ihr 18seitiger **Vorentwurf** ausgehändigt, von dem wir tief enttäuscht sind. Er ist fehlerhaft, unvollständig und belanglos. Auf Einzelheiten werden wir an dieser Stelle nicht eingehen, um so bessere Argumente bei der sicherlich folgenden gerichtlichen Auseinandersetzung zu haben. Nur soviel:

2. Zur Stadtentwicklung

Unter Ihrer Verantwortung und der der Stadtvertretung haben Sie jeweils an den äußersten Grenzen der Stadt vier Unterzentren geschaffen:

- im Osten das große Gewerbegebiet an der B 501,
- im Norden die Seebrücke mit ihrem Vorplatz,
- im Westen das Ferienzentrums,
- im Süden zwei große Supermärkte.

Diese Unterzentren ziehen das Publikum weg von der Stadtmitte und dem Marktplatz. Da muss man sich nicht wundern, dass das städtebauliche Bild in den Quartieren der Altstadt rund um den Marktplatz verödet und erbärmlich ist, s. a. Leerstände in der Bergstraße.

Mit der Ausstattung des neuen Ferienparks durch eine Skybar im 10. Obergeschoss schwächen Sie das Stadtzentrum um eine weitere Stufe. Sie gehört nicht ins Ferienzentrums, sondern in die Innenstadt.

3. Zu Nr. 3.2 **Bebauungskonzept**

Bisher hat der Investor glaubhaft angegeben, im Erdgeschoss private Infrastruktureinrichtungen und ab dem 1. Obergeschoss Ferienwohnungen zu planen..

Nr. 3.2 weicht davon weit ab. Jetzt sollen im nördlichen Teil vom 1. bis 3. Geschoss in Höhe von 6,20 m mit einer unerhört großen Fläche nur Gewerberäume entstehen.

Hier sollen vermutlich weitere Ferienwohnungen versteckt werden.

Da der Kursaal als Fläche für Gemeinbedarf ersatzlos gestrichen werden soll, reicht die Grundfläche völlig aus, um hier im Erdgeschoss die bestehende private Infrastruktur anzusiedeln.

4. Ihre Feststellung, durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen **keine Kosten**, entspricht nicht den Tatsachen. Dadurch, dass die Stadt Heiligenhafen (Verwaltung) Verfahrensträgerin ist, entstehen umfangreiche Personal- und Sachkosten. Durch diesen Passus in den Entscheidungsvorlagen für die politischen Gremien entstehen fehlerhafte Beschlüsse der Stadtverordneten! Zudem enthält die Kurzbegründung Hinweise, dass auf Kosten der Stadt Heiligenhafen notwendige Gutachten erstellt werden müssen. Nach neuester Rechtsprechung zum BBauG können die Genehmigungsbehörden haftbar gemacht werden, wenn in der Nachbarschaft Wertverluste durch die genehmigte Bautätigkeit eintreten.

5. Ein schändlicher **Vertrauensbruch**

Der Ferienpark ist von Anfang an so geplant und gebaut worden, dass jede Wohnung den freien Blick auf Ostsee, Warder, Binnensee und Altstadt hatte. Dieser Umstand war durch den Bebauungsplan, der als Satzung kommunalen Gesetzescharakter hat, garantiert.

Die Anlage ist in Hufeisenform errichtet worden. Durch die offene Ostseite des Hufeisens blickt fast die Hälfte aller 1.694 Wohnungen bis zu den Kirchtürmen von Burg und Großenbrode.

Durch diese Lücke treten Luft und Licht, Wind und Wetter, Sonne und Regen ein. Eine Verbauung dieser Licht- und Luftschleuse wäre eine Katastrophe. Eine notwendige Durchlüftung des Binnenhofs in den künftig immer heißer werdenden Sommermonaten (über 40° C) führt zu gesundheitlichen Schäden der Bewohner und Schäden der hier gepflegten Vegetation: Man würde nur noch in einen öden, vertrockneten Hinterhof schauen.

Jeder Zentimeter Bebauung nach oben wäre eine Verschlechterung bzw. Wertminderung aller 1.694 Wohnungen. Auch für die nach Westen ausgerichteten Wohnungen, weil der Ferienpark insgesamt verliert und somit alle Wohnungen betroffen sind.

Im Vertrauen auf die kommunale Gesetzeslage (nur eingeschossige Bebauung erlaubt) haben bis vor etwa zwei Jahren Generationen von Eigentümern ihre Ferienwohnung gekauft. Nun soll alles nicht mehr wahr sein. Dieselbe Stadtvertretung, die vor 50 Jahren die eingeschossige Bebauung festgeschrieben hatte, ändert nun (allerdings in anderer Besetzung) die Rechtslage. Und das alles nur, um einen einzigen Investor um viele Millionen Euro noch reicher zu machen.

Das ist ein **unermesslicher Vertrauensbruch**.

Das Beste an ihren Wohnungen ist für fast alle Eigentümer der freie Ausblick auf das Meer, in die Weite. Dieser Ausblick wird hunderten Eigentümern, Mietern und Feriengästen geraubt werden. Die Mieteinkünfte und der Wiederverkaufswert der Wohnungen werden sinken. Das verlorene Geld wird durch diesen Raubzug direkt in die Taschen des Investors wandern.

6. Überdimensioniert

Der Tourismusverband Schleswig-Holstein hat vor wenigen Monaten noch gutachterlich festgestellt und bescheinigt, dass der Ferienpark unattraktiv und überdimensioniert sei. Durch Ihre Planung werden beide Attribute nur noch verschlimmert.

7. Ferienwohnungen

Eine kürzliche Umfrage in Heiligenhafen zeigte an, dass die Bürger keine weiteren Ferienwohnungen haben wollen.

Wenn die Stadtvertretung den Willen ihrer Wählerschaft nicht umsetzen will, stellt sich immer noch die Frage, warum die Stadt gerade am ungeeigneten Platz in der Stadt diese Ferienwohnungen plant.

Noch mehr Ferienwohnungen machen den Ferienpark und auch die von Massentourismus geplagte Stadt Heiligenhafen nicht attraktiver, im Gegenteil!

8. Laubengangfassade

Die von Ihnen vorgelegten „Bildchen“ zeigen zur Westseite (die Front zu den Häusern A - Q) deutlich eine Laubengangfassade ohne sie in Ihrem Vorentwurf zu benennen.

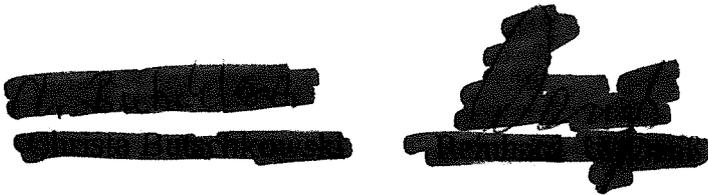
Eine Laubengangfassade ist das Hässlichste, was deutschen Architekten und Investoren einfallen kann. Ein aktuelles Beispiel ist in Großenbrode zu besichtigen. Mit einer Laubengangfassade wird den Nachbarn das A...Gesicht gezeigt. Im vorliegenden Falle wird überdeutlich, dass der Investor keinerlei Rücksicht zu seinen Nachbarn nehmen will.

9. Eine andere Stimme

Ein prominenter Stadtvertreter hat am 13.02.18 u. a. festgestellt:
„... es wird ganz schnell klar – es geht nicht um eine Aufwertung des Ferienparks – es geht definitiv nur darum, Wohnungen zu bauen und daraus Profit zu ziehen ... Niemals, wirklich niemals darf dies Projekt umgesetzt werden.“

Dieser Aussage schließen wir uns an.

Hochachtungsvoll!

A large area of the document is redacted with thick black bars, obscuring the signature and any text below it.

[REDACTED]

Stadt Heiligenhafen
Eing. 30. SEP. 2019
Abl.: 73 Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarken

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
-Bauverwaltung-
Rathaus, Markt 4

23774 Heiligenhafen
Berlin, 27.09.2019

Betreff:
**Bekanntmachung über die Aufstellung der 18. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 (Ferienzentrum/Steinwarder) für den Bereich
zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden.**

Sehr geehrte Damen und Herren ,

hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum o.g. Beteiligungsverfahren ein.

Ich besitze eine kleine Ferienwohnung im Ferienpark Heiligenhafen im Haus G zum Innenhof liegend und genieße bei jedem Aufenthalt den Ausblick vom Balkon auf den Binnensee, die Ostsee und zum Hafen. Ich habe damals beim Kauf der Immobilie ganz bewusst eine Wohnung in der sechsten Etage wegen des Ausblickes gewählt. Dies wirkte sich natürlich auch auf den Kaufpreis aus. Eine Wohnung in einer unteren Etage wäre um ein vielfaches günstiger in der Anschaffung gewesen.

Ich bin gegen einen Neubau, der von der Größe/Höhe der bisherigen Bebauung auf dem o.g. Grundstück abweicht. Mit dem Aktiv-Hus steht ein Vorbild für ein gelungenes Bauprojekt, welches die Aussicht auf die Umgebung nicht negativ beeinflusst, direkt vor dem Ferienpark. 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 noch ein hohes Gebäude davor entstehen?

Ist Heiligenhafen noch ein Luft-/Kurort!?

- 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 (bei starker Luftverschmutzung durch zu hohes Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Schallimmissionen besonders in den Ferien)?

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.

Interessenkonflikt

Der Bebauungsplan verfolgt einseitig die Interessen vom Bauherrn Herrn J. Bünning.

Es sollten auch die Interessen der WEG des Ferienparks Heiligenhafen berücksichtigt werden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass mehr Argumente gegen eine Bebauung dieser Art sprechen als dafür.

Ich bitte Sie die Wünsche der Wohnungseigentümergeinschaft ernst zu nehmen und mit in die Entscheidung über eine Erteilung der Baugenehmigung einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen




Mail

Stadtverwaltung Heiligenhafen

Markt 4 – 5

23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen	
Eing 26. SEP. 2019	
Abt.: 23	Anl.: 0
..... € / Scheck / Briefmarken	

25.09.2019

Einwendung gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.

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.

2.

Zum Bau der Tiefgarage wird man den Grundwasserspiegel absenken müssen. 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.

3.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Heiligenhafen

Markt 4 – 5

23774 Heiligenhafen

Mail: [REDACTED]

25.09.2019

Einwendung gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.

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.

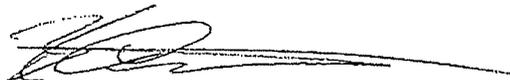
2.

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.

3.

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.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
Eing 30. SEP. 2019
Abl.: Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarken

Beabsichtigte 18. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau GB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.10.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich als Bürgerin und als Mietinteressentin im Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen meine Stellungnahme zu der o.g. Bebauungsplanung abgeben

1. Die Sinnhaftigkeit oder Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans Nr.12 für den obig genannten Bereich ergibt sich für mich aus den vorgelegten Unterlagen und darin gegebenen Begründungen nicht!
2. Es liegt nur eine unvollständige Kurzbegründung vor.
Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung und eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann eine angemessene Äußerung erfolgen.

Der Begründungsinhalt, u.a. der folgenden Zitate ist vollkommen falsch, das Gegenteil davon wäre inhaltlich korrekt:

..." Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung."...

..." Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht"...

Auch ergibt sich durch das Planungs-Konzept des Investors keinesfalls eine Aufwertung, sondern im Gegenteil eine Abwertung und Verschlimmerung der Gesamtsituation für alle Miteigentümer des Ostsee-Ferienparks und für den überwältigenden Großteil der erholungssuchenden Mieter.

Ein zusätzlicher Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; davon sind schon mehr als genügend vorhanden.
Vertrauen auf Verlässlichkeit von bestehenden Bebauungsplänen wird zerstört, wenn diese ohne Not und ohne Transparenz für derartige Projekte verändert werden sollten.

Bei Gedanken an Integration und an die vielen Inklusionsdiskussionen könnte aber hier ein anderer Ansatz diskutiert werden, der ggf. für körperlich Behinderte - mit den Realisierungsmöglichkeiten von Behinderten-Sport-Angeboten oder z.B. Ferientherapien, Reha-Angeboten, Ernährungsberatungen, Kochkursen etc. (unter Beibehaltung des bisher jahrelang gültigen Bebauungsplans und unter entsprechenden baulichen Anpassungen) - Erholungsmöglichkeiten anbieten könnte.

Durch moderate Vermietungspreise stellen bisher die Eigentümer des Ferienparks gerade finanziell schwächer gestellten und/oder auch finanziell durch Unfälle oder Erkrankungen belasteten Familien – noch Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts und der gesellschaftliche Verantwortung sind diese Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks lobenswert, als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig, mit hoher Anerkennung einzustufen. Dieser wichtige Faktor sollte bei den vielen Diskussionen nicht vergessen werden und keinesfalls durch unnötige Belastungen durch Planungsvorhaben von rein profitorientierten Investoren gefährdet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Kretsch



An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung

23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
Eing. 01. OKT. 2019
Abt.: 23 Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarke

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden

Bezug: 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

Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer/-in im Ostsee - Ferienpark - Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herrn,

ich bin direkt betroffen und absolut gegen die 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12

2015 habe ich mir die Wohnung Q 5-8 im Ostseeferienpark Heiligenhafen, ausgerechnet über den Bünning Immobilienkontor GmbH gekauft. Gedacht war dieses als Wertanlage fürs Alter, da man ja privat für seine Rente vorsorgen soll. Seit einer Renovierung der Wohnung durch die in Heiligenhafen heimischen Handwerker, ist Sie in der Agentur des Rats Herrn Georg Rehse in der Ferienvermietung. Wenn der Neubau tatsächlich so gebaut werden darf wie geplant, bedeutet das erhebliche Beeinträchtigungen für meine Wohnung, da sich das neue Gebäude direkt vor meinem Balkon befindet. Hierdurch wird zum einen der Blick zum Binnensee und Ostsee genommen, es kommt zu Schattenwurf und es kommt zu erhöhtem Verkehrslärm durch an und abfahrende Fahrzeuge (auch die geplante Geragenzufahrt befindet sich vor meinem Balkon). Das bedeutet, dass ich die Wohnung nicht mehr wirtschaftlich vermieten kann. Auch der Immobilienwert fällt um ca. 30% bis 40%, Praktisch kommt dies einer Teilenteignung gleich, meine Altersvorsorge wäre damit geplatzt.

Außer mir sind noch hunderte andere Wohnungseigentümer im Ferienpark betroffen. Alles keine Millionäre, sondern normale Menschen aus dem Mittelstand.

Dahingegen ist das Bünning-Projekt ausschließlich aus Sicht der Rendite geplant. Der Gewinn des Projekts wird auf ca. 19 Mio. € geschätzt. Einen Vorteil für die Stadt kann ich auch nicht erkennen. Die Gästezahlen welche aus dem neuen Gebäude hinzukommen, werden durch den Rückgang im Ferienpark mehr als aufgefressen.

Es bleibt aber zu befürchten, dass der Ferienpark insgesamt unwirtschaftlich wird und dadurch langfristig zu einem Slum verkommt. Auch die Attraktivität des Neubaus wird dann leiden, was Herrn Bünning aber egal sein dürfte, da er die Wohnungen sicherlich längst verkauft hat.

Die Notwendigkeit einer Sanierung oder Erneuerung der Kurhaus-Betriebe sehe ich auch, aber bitte im Rahmen des geltenden Rechts, das nur ein Geschoss erlaubt.

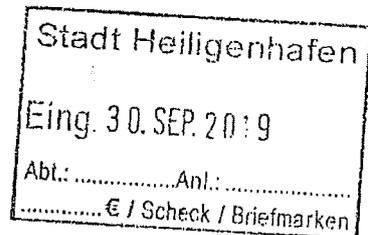
Hoffnungsvoll



25.09.2019

[REDACTED] Ostsee-Ferienpark 23774 Heiligenhafen, 28.09.2019

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen



18. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau GB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.10.2019
Stellungnahme als betroffene Eigentümerin im Ostsee- Ferienpark-Heiligenhafen / [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich meine Stellungnahme zur bisher vorgelegten Bauplanung vor:

1. Es liegt nur eine unvollständige und fehlerhafte Kurzbegründung vor. Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann ich eine angemessene Äußerung und abschließende Stellungnahme als Eigentümerin des Ostsee - Ferienparks – Heiligenhafen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB vornehmen.
2. Gravierende Fehler und nicht nachvollziehbare Angaben in der vorgelegten Bauplanung sind deutlich erkennbar; die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt sich nicht!

Jeweils das Gegenteil von den folgenden Zitaten ist richtig:

..“ Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung.“...

..“ Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht“...

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.

Das bedeutet:

1. Erhebliche finanzielle und immaterielle Schäden für den benachbarten Ferienpark, besonders für die Häuser P und Q.
2. Zusätzlich erhebliche Störungen der Tag- und Nachtruhe der Ferienparkbewohner, Umweltbelastungen durch andauernden Verkehrslärm und Luftverschmutzungen (Pkw-Verkehr für Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragenplätze) - besonders im Bereich der Häuser P und Q und zusätzlicher LKW- Anlieferungsverkehr. Alle Faktoren sind bekanntermaßen sehr gesundheitsschädlich.
3. Die erhebliche Sichteinschränkung – besonders dann stark ausgeprägt bei meiner Wohnung durch den geplanten Neubau - ist nicht hinnehmbar. Das Verhältnis Grundstücksgröße zur bebauten Fläche wird nicht eingehalten.

Die finanzielle Basis bei der Einkommenserzielung durch Mieteinnahmen würde bei einer Realisierung dieser Planung für die vielen Kleineigentümer des Ferienparks gefährdet.

Die einmalige Aussicht und Ruhe - mit Rundumsicht auf Ostsee, Fehmarnsund, Fehmarnsundbrücke, Steinwarder, Binnensee, Hafen und Stadt - wären verschwunden; stattdessen gäbe es nur noch die Aussicht auf eine nahe Hochhauswand, dazu zusätzlich Tag und Nacht gesundheitsschädlicher Lärm vom Auto- und LKW- Verkehr und dazu Abgase. Die Wohnung wäre dann als Ferienwohnung zur Erholung unbrauchbar und mit nahezu totalem Wertverlust verbunden, die Vermietungsmöglichkeiten fast Null, was zu Totalverlusten führen würde.

Die Privatsphäre durch störende Einblicke vom Hochhaus-/Restaurant her wäre zusätzlich dauerhaft gestört.

Bei dem einstöckigen Vorbau war bisher genügend saubere Luft, Licht und Sonnenschein vorhanden. Durch jede Erhöhungsstufe von Stockwerken würden die Beeinträchtigungen der Ferienparkbewohner und das Schadensausmaß ganz erheblich vergrößert. Der seit vielen Jahren geltende Bebauungsplan B12 sollte deswegen unverändert bestehen bleiben.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung

Stadt Heiligenhafen	
Eing 26 SEP 2019	
Abt.: 23	Anl.: [REDACTED]
..... € / Scheck / Briefmarken	

23774 Heiligenhafen

25.09.2019

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr.:12, „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich Eichholzweg im Süden und Aktivhus im Norden
Bezug: 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
Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer im Ostseeferienpark Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herren ,

als betroffener Eigentümer befürchte ich durch die geplanten Baumaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung meiner Wohnqualität.
Seit 1994 bin ich Eigentümer einer Ferienwohnung im Haus F in der 1. Etage.
Ich bekomme ausschließlich vormittags für wenige Stunden Sonnenlicht.
Die zu erwartende Beschattung durch die geplante Baumaßnahme in Höhe von 9 Etagen plus Sky-Bar, wäre für mich eine große Minderung der Wohnqualität.
Bitte überdenken Sie die Genehmigung dieser enormen Höhe!
Eine Bebauung mit 6 Stockwerken wären doch vollkommen ausreichend und würden das Gesamtbild nicht so gravierend verschandeln!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen

Beabsichtigte 18. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau GB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.10.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.a. vorgelegten Unterlagen und darin abgegebenen Begründungen nicht!*
- 2. Es liegt nur eine unvollständige Kurzbegründung vor. Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann eine angemessene Äußerung erfolgen.*

*Die folgenden Zitate sind inhaltlich falsch, das Gegenteilige wäre inhaltlich korrekt:
..." Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung."...
..." Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht"...*

Durch das vorgelegte Planungs-Konzept des Investors ergibt sich keinesfalls eine Aufwertung, sondern - deutlich nachvollziehbar - 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 ~~Er~~Behaltung des bisher jahrelang gültigen Bebauungsplans - dort durchgeführt würde, könnte dieses für alle Betroffenen möglicherweise von langfristigem Vorteil sein und tragfähig werden.

Ein weiterer Bedarf an profitorientierten Bebauungen besteht erkennbar nicht; davon sind schon mehr als genügend 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. Bei der Wertebetrachtung hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts in der ~~Gesellschaft~~ sind diese Maßnahmen der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks lobenswert, als sehr sinnvoll und unterstützungswürdig, mit hoher Anerkennung einzustufen. Dieser wichtige Sozialfaktor sollte nicht gefährdet und genügend gewürdigt werden.

Mit freundlichen Grüßen


M. Lührer 

RECHTSANWÄLTE

v. LINDEINER WEINBERGER · HAUSER PREUBE
NOTARE

RAe v. LINDEINER
VAN-DER-SMISSEN-STR. 2, 22767 HAMBURG

vorab per Fax - 04362 6748
Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister - Bauverwaltung -
Markt 4-5
23774 Heiligenhafen



Hamburg, 26.09.2019 - vL/vo
Unser Zeichen: 366/17L41

**WEG Ostsee-Ferienpark wg. B-Plan 12 Heiligenhafen
Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12
(Ferienzentrum/Steinwarder) für den Bereich zwischen
Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden**

HAMBURG:

DIRK v. LINDEINER-WILDAU
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
CHRISTIANE WEINBERGER
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSGRECHT
MARC ZIEGELITZ
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
MANUELA STEFFEN

VAN-DER-SMISSEN-STR. 2
22767 HAMBURG
GK 651

TEL 040/389987-0
FAX 040/389987-99
info@lindelner.de

AHRENSBURG:

THOMAS HAUSER NOTAR
ALS LUFTRECHT - ADPA-GERMANY

JESSICA PREUBE NOTARIN
MEDIATORIN

HAGENER ALLEE 12
22928 AHRENSBURG

TEL 04102/82 17 52
FAX 04102/82 17 55
kanzlei@hauser-preuese.de

www.lindelner.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit anliegender Vollmacht zeigen wir die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen, vertr.d.d. WEG-Verwaltung Firma Krase Ostsee-Ferienparkverwaltung GmbH, Ostsee-Ferienpark P-E-7, 23774 Heiligenhafen, an. Im Rahmen der derzeit durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nehmen wir zu dem vorbezeichneten Entwurf eines Bebauungsplans wie folgt Stellung:

1. 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 be-

- 2 -

troffen. Wenn der Plan rechtswirksam wird, sehen sie hierin eine Rechtsverletzung i.S.v. § 47 Abs. 2 BauGB. Deshalb erheben sie jetzt schon im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung jedenfalls summarisch ihre Einwendungen.

2. Folgende Einwendungen werden gegenüber dem Planentwurf erhoben:
 - 2.1 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. Das Gebiet ist bereits vollständig überplant und bebaut. Änderungsbedarf kann aus Sicht der Gemeinde nicht bestehen. 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.

Das Plangebiet ist ausreichend und erschöpfend überplant. Die aus der derzeitigen Planungslage ersichtlichen Planungsziele sind weiterhin aktuell und entsprechen der übergeordneten Planung.

Der Regionalplan 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."

Insofern ist die Feststellung unter Ziff. 3.4.1 der Kurzbegründung, der Planentwurf entspreche vollständig dem Regionalplan, schlichtweg unzutreffend.

Ähnliches ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es besteht im Plangebiet kein weiterer Bedarf an Ferienwohnungen.

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.

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.

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.

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 kurz vor dem Abschluss einer sehr umfangreichen Investition in ihr Gebäude stehen, die mehr als € 30 Mio. gekostet hat.

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.

Planungsalternativen - sofern solche denn überhaupt erforderlich wären - sind gar nicht erst geprüft worden. Statt dessen stellt die Kurzbegründung des Planentwurfs einfach nur fest, dass solche nicht bestehen.

- 2.2 Der Planentwurf enthält erhebliche Abwägungsfehler zu Lasten der Wohnungseigentümer des Ostsee-Ferienparks. Der aus Sicht der betroffenen Nachbarn wesentliche Abwägungsfehler liegt insbesondere 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 der 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.

Die Planung überschreitet nach dem jetzigen Stand die örtlich zulässige GRZ und die GFZ erheblich und ist folglich nicht zulässig. Die in Ziff. 3.5.2 der Kurzbegründung genannten Zahlen dürften nur auf den neu überplanten Ausschnitt zutreffen, der ohnehin schon hoch verdichtet ist, nicht jedoch auf das umgebende Gebiet.

Durch die Anordnung eines weiteren sehr großen Baukörpers, zumal mit dieser Anzahl von 10 Geschossen, entsteht ein städtebaulicher Missstand hinter diesem Gebäude. Es kommt hierdurch außerdem zur teilweisen Verschattung des Ostsee-Ferienparks.

Der Kursaal wird durch ein 10-geschossiges Gebäude ersetzt. Der flache Steltner-Bau wird auf der nördlichen Hälfte in Richtung auf das Aktiv-Haus 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 insbe-

sondere durch Gäste darstellen wird.

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 10 Geschossen ein solches Volumen erreichen, dass Hunderte von Wohnungen im Ostsee-Ferienpark nunmehr ihren Blick auf die Ostsee und/oder den Binensee sowie die Altstadt der Stadt Heiligenhafen verlieren. Insgesamt werden wenigstens 400, vermutlich eher 500 (!) Wohnungen im Ostsee-Ferienpark durch das auf dem Plangebiet geplante Hochhausvorhaben negativ betroffen. 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 Kurzbegründung geht auf dieses Problem nicht ein, sondern verweist in Ziff. 3.4.4 nur auf eine noch zu erstellende Studie über die Auswirkungen. Da die Auswirkungen auf der Hand liegen, hätte die Kurzbegründung schon jetzt auf das Problem des Blickverlustes eingehen müssen; einer Studie bedarf das nicht wirklich. Die Auswirkungen lassen sich schlechterdings nur dadurch vermeiden, dass nichts in die Blickachsen des Ostsee-Ferienparks gebaut werden darf. Alles andere wäre ein Abwägungsfehler zu Lasten der Eigentümer des Ostsee-Ferienparks.

Noch nicht einmal der Schattenfall wurde bislang geprüft und in die Abwägung einbezogen (vgl. Ziff. 3.4.5 der Kurzbegründung).

Erschwerend kommt die zu erwartende mindestens zweijährige Bauzeit mit den zu erwartenden Belastungen hinzu, die ebenfalls zu Erlösausfällen der Bewohner des Ostsee-Ferienparks führen würde.

2.3 Der Planentwurf weist auch Abwägungsmängel hinsichtlich des Verkehrssituation und der Erschließung 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.

Dies gilt umso mehr, als die Erschließung der derzeit im Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung schon jetzt rechtlich nicht gesichert ist. Das Aktiv-Hus wird über eine Straße erschlossen, die im Eigentum des Ostsee-Ferienparks steht, nachdem auf der Seeseite alle früher vorhandenen Anfahrtsmöglichkeiten geschlossen worden sind. Die Nutzung erfolgt lediglich auf der Grundlage einer Duldung; es bestehen weder Baulasten, noch Grunddienstbarkeiten. Eine gesicherte Anfahrt wäre nur über eine Umgestaltung der Promenadenfläche möglich, die dadurch völlig entwertet würde.

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.

Auch hier verweist die Kurzbegründung in Ziff. 3.7.1 wieder nur auf ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten hin, so dass auch diese Erwägungen in dem Planentwurf offenbar noch keine fundierte Betrachtung erfahren haben.

- 2.4 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 verkräften kann.

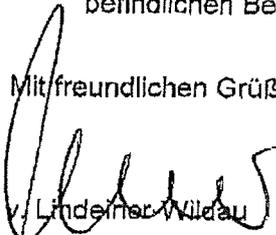
- 2.5 Naturschutzrechtlich verträgt das Plangebiet ebenfalls keine zusätzliche Belastung durch eine Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten. Im fraglichen Gebiet leben diverse Tierarten, die durch ein in diesem Bereich errichtetes zusätzliches Hochhaus erheblich beeinträchtigt würden, insbesondere auch Fledermäuse.
- In unmittelbarer Nähe ist das Naturschutzgebiet Eichholzniederung durch die Zunahme der Bebauung und der Anzahl von im Plangebiet wohnenden Menschen zusätzlich belastet. Hierneben befinden sich nahe gelegen zwei Schutzgebiete, die in der Kurzbegründung nur erwähnt, aber in keiner Weise bislang in die Abwägung einbezogen wurden. Die Kurzbegründung enthält hierzu bislang nur Allgemeinplätze.
- Der Planentwurf lässt somit keine übergreifende naturschutzrechtliche Abwägung erkennen, schon gar nicht eine erfolgte Umweltprüfung, sondern verweist auch hierzu in Ziff. 6.1.3 der Kurzbegründung wieder nur auf noch einzuholende Studien.
- 2.6 Ungeklärt ist auch die Hochwasserschutzsituation. Der gesamte Bereich ist hochwassergefährdet. Der Hochwasserschutz soll derzeit nur bei 2,75 m liegen. Im Winter 2018/2019 war der Spielplatz des Ostsee-Ferienpark 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. Gleichwohl ist uns bekannt geworden, dass die Stadt aus umweltschutzrechtlichen Gründen keinen leistungsstarken und zukunftsfähigen Hochwasserschutz im fraglichen Bereich des Ostseeufers errichten darf.
- 2.7 Aus umweltschutzrechtlichen Gründen ist es der Stadt derzeit nach eigenen Angaben nicht gestattet, den Hochwasserschutz zur Ostsee angemessen auszubauen. Es handelt sich generell um einen hochwassergefährdeten Bereich. Dies betrifft dann auch die Vielzahl der zusätzlich zu genehmigenden und zu errichtenden Wohnungen, was das Problem massiv verschärft.
- 2.8 Völlig ungeklärt und auch offenbar nicht geprüft ist, welche klimatischen Auswirkungen sich daraus ergeben, dass ein zweites Hochhaus neben den Ostsee-Ferienpark gestellt wird. Dies kann zu Verwirbelungen, Zunahme von Windgeräuschen, Sogerscheinungen etc. führen. Das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Wohnfläche wird bei der Planung vollständig missachtet. Unklar bleibt auch, in wel-

- 8 -

cher Weise die Grenzabstände eingehalten werden können, auch wenn dies letztendlich erst Gegenstand der Erteilung einer Baugenehmigung sein wird.

3. Es wird angeregt, den Bebauungsplan nicht zu erlassen. Die Wohnungseigentümergeinschaft möchte klarstellen, dass sie einen etwa in Kraft tretenden Bebauungsplan mit diesem Inhalt gerichtlich anfechten wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bereits auf ihrer ordentlichen Eigentümerversammlung am 16.06.2018 beschlossen, außergerichtlich und gerichtlich gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorzugehen.

Mit freundlichen Grüßen



R. Lindener Wildau

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte
v. Lindeiner Weinberger Häuser Preußé
Van-der-Smissen-Straße 2
22767 Hamburg
Tel.: 389987-0
Fax: 389987-99
(Kittelformbeispiel)

VOLLMACHT

366/17
WEG Ostsee-Ferienp. wg B-Plan
RECHTSANWÄLTE

Zustellungen werden nur an den
/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen **WEG Ostsee-Ferienpark / Stadt Heiligenhafen**

wegen

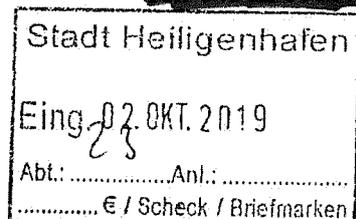
Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 41 I II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 a II StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

25.09.2019. *Heiligenhafen*
(Datum, Unterschrift)
WEG Ostsee-Ferienpark Häuser A-Q
an WEG Ostsee-Ferienparkverwaltung GmbH
c/o Constance Kreis
Ostsee-Ferienpark P-E-T
22774 Heiligenhafen

Einschreiben mit Einwurf
An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bau- und Ordnungsverwaltung
Markt 4



23774 Heiligenhafen

Heiligenhafen, den 30.09.2019

- Betrifft:** Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Ferienzentrum/Steinwarder für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden
und Aktiv-Hus im Norden
- Bezug:** 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. bis 01.10.2019
- Hier:** Stellungnahme als betroffener Eigentümer/-in Ostsee-Ferienpark
Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer/-in 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.

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.

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.

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.

Nicht zu vergessen ist auch die Wirkung des Kaminzuges im Innenhof durch den Neubau. 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 verschiedenen Hochschulen, u.a. der Hochschule Hannover, die verschiedene Tests mit Kaminzug vorgenommen haben. (siehe Sven Plöger: Wie unser Wind entsteht)

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 entgegen zu setzen. 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.

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 .

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 Schattendasein. 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 26.09.2019

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung
23774 Heiligenhafen

Stadt Heiligenhafen
Eing. 30. SEP. 2019
Abt.: Anl.:
..... € / Scheck / Briefmarken

- Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden
- Bezug: Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau GB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 01.10.2019
- Hier: Stellungnahme als betroffener Eigentümer im Ostsee- Ferienpark- Heiligenhafen [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich meine Stellungnahme zum Bauvorhaben und der bisher vorgelegten Bauplanung vor:

1. unvollständige und fehlerhafte Kurzbegründung, daher nicht ausreichend (für Vorgaben nach § 3 Abs. 1 BauGB).
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 in der Kurzbegründung fehlende Unterlagen und Informationen über die o. g. Planungsabsicht, kann daher hier nur eine eingeschränkte Stellungnahme vorgenommen werden (aber nicht möglich, wie im BauGB vorgesehen).
Erst nach Vorlage einer vollständigen Begründung sowie eines entsprechenden 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.

2. zu 1.1: fehlerhafte, nicht nachvollziehbare Angaben

3. notwendige Anmerkungen zu den Zitaten:

...“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“...

...“ Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Areal westlich des Binnensees städtebaulich aufzuwerten.“.....

Ja, das wollen alle - darüber sind sich wohl alle einig -

! -- aber daraus ergibt sich keinesfalls die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung -- !

und falls auch bisher keine konkreten Alternativen dazu benannt wurden, so könnten doch z. B. durch Ausschreibungsverfahren andere Modelle - aber mit Sozialverträglichkeit - dort realisiert werden.

Folgende Zitate aus 3.3 sind suggestive Behauptungen, inhaltlich nicht korrekt und nicht nachvollziehbar:

.....“ 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!

Durch das (bisherige) 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 andere 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/stillschweigender 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).
2. Erhebliche finanzielle und immaterielle Schäden für den benachbarten Ferienpark, besonders für die Häuser P und Q.
 3. Zusätzliche erhebliche Störungen der Tag- und Nachtruhe der Ferienparkbewohner und Umweltbelastungen durch andauernden Verkehrslärm und Luftverschmutzungen (LKW-Zulieferverkehr und Pkw-Verkehr für Zufahrten und Ausfahrten der 120 Tiefgaragenplätze) - besonders im Bereich der Häuser P und Q.
 4. Der Zulieferverkehr für Gastronomie erzeugt zusätzlichen Lärm und Immission. Die ca.80 neuen Wohnungen verursachen überhaupt zusätzlichen Lärm durch Verkehr. 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.

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 verdient. Dieser wichtige Sozialfaktor sollte nicht gefährdet und genügend gewürdigt werden.

Außerdem sind durch die Eigentümer 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.

Thema: Ruhestörung, Gesundheitsschäden, Umweltbelastungen /mit Kurziel?

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 Dieselabgase!), 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; das ist in jeder Hinsicht kontraproduktiv und konterkarierend gegenüber dem Erholungsziel und den angegebenen 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; sondern als bessere Alternative böte sich dann schon der direkte, gerade Verlauf vom Eichholzweg (ohne die im Endbereich vorhandene Kurvenführung) - mit Untertunnelung zur Promenade hin – an, was dort „als kleineres Übel“ anzusehen und dort entfernungsbedingt weniger belastend wäre.

Thema: Bauschädigungen in und an Häusern des Ferienparks

- Schädigung der Häuser des Ferienparks (Gefährdung durch Absinken, Rissbildungen, Statikproblematik, 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.

Das Sohlenmaß der Tiefgarage unter dem Meeresspiegel ist abzulehnen.

Thema: finanzielle und immaterielle Werteverluste

- Verlust der bisher einmaligen (damals kaufentscheidenden) 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 und als Ferienwohnung (zur Erholung) unbrauchbar mit nahezu totalem Wertverlust und fast Totalverlusten bei Vermietungsmöglichkeiten.

Zu dem ist dann auch noch die Privatsphäre durch störende Einblicke vom Hochhaus-/Restaurant-Betrieben in den vorher uneinsehbaren und dadurch geschützten Privatraum vorhanden.

Der 1 stöckige Vorbau hat bisher Besucherlärm 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.

Thema: Vertrauensverluste

Durch Befürwortung der beantragten Bebauungsplanänderung drohen Sozialunverträglichkeit, weitere Gefahren und Schäden.

Zur Befangenheitsproblematik der Entscheidungsträger:

Die Befürwortung des geplanten Neubauvorhabens am Ferienpark durch den Stadtentwicklungsausschuss und Stadtvertretung ist sozialunverträglich und unterstützt leider zu dem die Ermöglichung unlauterer Geschäfte, u. a. bei möglichem Vorhandensein verdeckter Befangenheit.

Vertrauens-, Verhältnismäßigkeits-, Gleichheits-, Transparenz- und Sozialverträglichkeits-Prinzipien sind bei der Befürwortung der beantragten Bebauungsplanänderung nicht genügend beachtet.

Deswegen würde die Genehmigung der beantragten Bebauungsplanänderung des geplanten Neubaus am Ferienpark die fast 1700 Eigentümer des Ferienparks erheblich schädigen. Der enorme Vertrauensverlust in die politisch entscheidenden Gremien der Stadt Heiligenhafen sollte nicht unterschätzt werden!

Wegen der enormen Tragweite und Bedrohungslage für den Ferienpark 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.

In der Hoffnung, dass die obigen Ausführungen eine Hilfe bei der Bewältigung der anstehenden Entscheidungsproblematik sein können, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

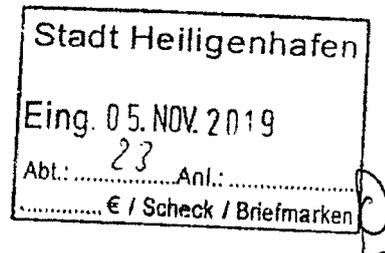
[REDACTED]

[REDACTED]

23774 Heiligenhafen

29.10.2019

An die Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister
Bauverwaltung



23774 Heiligenhafen

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Ferienzentrum Steinwarder" für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden.
Bezug: 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
Hier: Stellungnahme als betroffene Eigentümer im Ostsee – Ferienpark Heiligenhafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezügl. des neu geplanten Objekts im Ferienpark Heiligenhafen ist es unverständlich das der bereits bestehenden, sogenannten "Bausünde" (Tourismusverband SH) des FP, eine weitere Bausünde in Form eines 10-stöckigen Gebäudes, direkt dem FP vorgesetzt wird.

Das Gebäude soll direkt an der Promenade entstehen und zusätzlich den angrenzenden Flachbau (Rauchkate etc) bis zur Höhe des Aktiv-Hus durch weitere Geschosse erhöht werden.

Somit wird die Sicht aus Blickrichtung Stadt (West) auf den Ferienpark extrem eingeschränkt und das Orts / Landschaftsbild massiv beeinträchtigt. Die Sicht vom FP auf den Binnensee und die Ostsee wird ebenfalls erheblich eingeschränkt ;bis nicht mehr vorhanden sein.

Insbesondere die Eigentumswohnungen der Häuser O,P,Q, haben dann nur noch den Blick auf einen 40,6m hohen Betonklotz. Damit verbunden sind ein erheblicher Wertverlust der ETW sowie Einbußen bei den Vermietungen.

Der Ferienpark ist seit Jahrzehnten ein äußerst beliebtes Ferienzziel für alle Geldbeutel und vor allen Dingen ideal für Familien mit Kindern.

Jahrzehnte hat die Stadt Heiligenhafen in jeder Beziehung (Handwerker- Einzelhandel- Gastronomie- Dienstleistungen) und zuletzt der daraus resultieren Steuereinnahmen profitiert. Und das soll so bleiben.

Der Ferienpark wird seit sechs Jahren (innen und außen) für ca. € 37 Mio. total saniert und wieder attraktiv aufgestellt.

Mit dem geplanten Neubau, 10 Etagen (40,5m Höhe), und dem erhöhten Flachbau (16,2 m.Höhe) sind wir keinesfalls einverstanden. Dieses Objekt ist keinesfalls aus städtebaulicher Sicht geplant.

Aber wie immer gilt auch hier " Profit geht vor Vernunft !"

Wir Eigentümer werden das nicht ohne weiteres hinnehmen.

Das sollte von der Stadt, der Bauverwaltung und den Stadtvertretern/ innen noch einmal **gründlichst** überdacht werden. Auch wir Eigentümer vom Ferienpark haben das Recht darauf, das unsere Bedenken Gehör finden wird und die Ferienidylle nicht kaputtgewirtschaftet wird.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage der endgültigen Begründung mit den entsprechenden Gutachten erfolgen.

MfG -





Schreiber, Dennis

Von: [REDACTED]
Gesendet: Stadt Heiligenhafen Donnerstag, 26. September 2019 15:20
An: Schreiber, Dennis
Cc: [REDACTED]
Betreff: Eing 27. SEP. 2019 Stellungnahme als betroffene Eigentümerin im Ostsee – Ferienpark zur 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12
Abt.: 23 Anl.: [REDACTED]
..... € / Scheck / Briefmarken [REDACTED]

Betrifft: 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum Steinwarder“ für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden

Bezug: 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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Müller,

ich kann die o.g. Bebauung **nicht befürworten**.

Besonders stört mich die Planung eines Baus eines mehrgeschossigen Hauses anstelle des Kursaals, das mir die Sicht auf die Ostsee nehmen würde.

Im Gegensatz zum Investor besitze ich nur diese eine Wohnung und ich habe sie gekauft, um meine sehr kleine Rente zu verbessern – nicht um Millionen damit zu verdienen. Der Bau von einem 10-geschossigen Gebäude vor meiner Wohnung bedroht aber die Wirtschaftlichkeit meiner Investition.

Ich würde mir daher sehr wünschen, dass Sie als Bürgermeister von Heiligenhafen es nicht zulassen, dass ein so hohes Gebäude direkt vor den Balkonen der Ferienparkeigentümer*innen gebaut wird.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]