



Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner  
Mediatoren  
SV Barrierefreiheit

BDLA | SRL

Geschäftsführer  
Gesellschafter  
Diplomingenieure  
Matthias Franke  
Martin Seebauer M. A.  
Karl Wefers

# PROJEKTREFERENZ

## SWUP GmbH

Büro Berlin:  
Babelsberger Str. 40 | 41  
10715 Berlin

Telefon 030 | 39 73 84 0  
Telefax 030 | 39 73 84 99  
swup.berlin@swup.de

Büro Schleswig-Holstein:  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de

Büro Mecklenburg-Vorpommern  
Lindenstraße 48  
17419 Ostseebad Heringsdorf

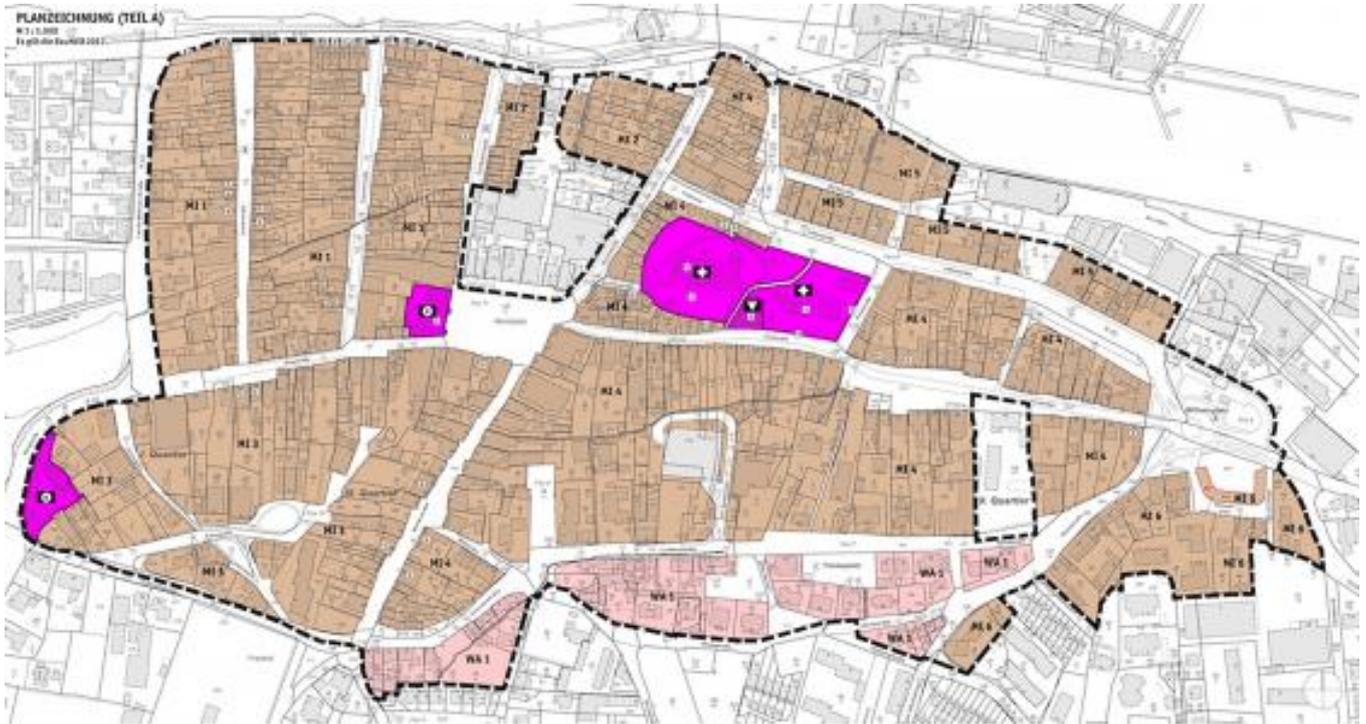
Telefon 038378 | 225 47  
Telefax 038378 | 225 65  
swup.ahlbeck@swup.de

[www.swup.de](http://www.swup.de)

Für weitergehende Information kontaktieren sie bitte SWUP GmbH  
unter den angegebenen Kontaktdaten.

Wir fördern das

**Deutschland  
STIPENDIUM**



## Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“

Ort: Heiligenhafen (Schleswig-Holstein)  
Auftraggeber: Stadt Heiligenhafen  
Zeitraum: März 2018 bis Dezember 2019

Im Rahmen der BauGB/BauNVO Novelle von 2017 erfolgte eine umfassende Neuregelung zum Umgang mit Ferienwohnen. Ferienwohnungen gehören danach zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ und sind neben dem Dauerwohnen grundsätzlich zulässig. Diese Einordnung tritt rückwirkend ein.

Bauanträge für die Nutzungsumwandlung von bestehenden Wohnungen zu Ferienwohnungen oder für die Neuerrichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebieten sind somit grundsätzlich genehmigungsfähig und positiv zu bescheiden.

Für die Innenstadt von Heiligenhafen drohen städtebauliche Spannungen durch den nicht erwünschten Entzug von Wohnraum und eine Verdrängung der Wohnnutzung für die örtliche Bevölkerung. Damit einher gehen u.a. der Verlust bezahlbaren Wohnraums für Einwohner, steigende Boden- und Mietpreise und fehlende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur (z.B. Schulen).

Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken beschloss die Stadt Heiligenhafen den Bebauungsplans Nr. 92 „Innenstadtbereich“ mit dem Planungsziel Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch Festsetzungen zu Art und ggf. Maß der baulichen Nutzung sowie weitgehender Ausschluss bzw. Feinsteuerung der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO.

Der Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

[Projekt online aufrufen](#)