

**Der Bürgermeister****Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: 17/StädtePI/108/BV

Federführung: FD32 Städteplanung

Datum: 19.10.2017

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	06.11.2017	

**Bezeichnung****Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Heide (Gebiet östlich Klaus-Groth-Straße, nördlich Sophie-Dethleffs-Straße, westlich Feldstraße und südlich Turnstraße) - Aufstellungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet „östlich Klaus-Groth-Straße, nördlich Sophie-Dethleffs-Straße, westlich Feldstraße und südlich Turnstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Heide als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a Baugesetzbuch -BauGB-) aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (13 a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
  4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

### Bemerkung:

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

### Sachdarstellung und Stellungnahme:

Der vorgesehene Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Heide umfasst das Gebiet östlich Klaus-Groth-Straße, nördlich Sophie-Dethleffs-Straße, westlich Feldstraße und südlich Turnstraße. Die betroffene rd. 0,92 ha große Fläche liegt in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe der Innenstadt der Stadt Heide.

Der Großteil des vorgesehenen Plangeltungsbereiches liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Heide. Lediglich zwei Flurstücke im südwestlichen Blockinnenbereich (Flurstück 71/3 und 71/6 der Flur 17) liegen außerhalb davon. Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 wird die überplante Fläche über diese Flurstücke erweitert und der Bebauungsplan Nr. 11 teilweise ersetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 69 sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich südlich der Turnstraße mit Wohnbebauung geschaffen werden. Somit soll ein Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung und Realisierung von Wohnraum geleistet werden. Durch die Bebauung der innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen wird vorhandene Infrastruktur genutzt, Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und die Stadt Heide als Stadt der kurzen Wege weiterentwickelt.

Im Baulandkataster der Stadt Heide vom 11.11.2015 ist enthalten, dass aus städtebaulicher Sicht eine Verlagerung des derzeit vorhandenen Garten- und Cafébetriebes anzustreben und der Bebauungsplan entsprechend anzupassen (Baugrenzen) wäre. Dies geschähe im Sinne der Nachverdichtung.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 69 (Flurstück 31/2 der Flur 26, Flurstück 81 der Flur 26, Flurstücke 71/3 und 71/6 der Flur 17) befindet sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers, der diese Teilflächen zusammen mit den Flurstücken 130/29, 131/30, 118/30, 32/5, 129/30 und 128/29 der Flur 26 schon seit Jahren als Garten- und Cafébetrieb bewirtschaftet. Der Betrieb soll zunächst weiter geführt werden und Stück für Stück durch die neue Wohnnutzung mit den Schwerpunkten grüner/ökologischer Wohnungsbau, Wohnen im Alter und Mehrgenerationswohnen im Grünen ersetzt werden. Ein konkreter Zeitplan hierfür besteht noch nicht. Eine Kombination aus Miet- und Eigentumswohnungen mit insgesamt etwa 20 Wohneinheiten in zentraler Lage soll langfristig entstehen. Im ersten Bauabschnitt sollen jetzt auf den Flurstücken 31/2, 81, 71/3 und 71/6 rund 8 Wohneinheiten realisiert werden.

Als angestrebte Art der baulichen Nutzung der überplanten Fläche ist die Festsetzung eines

Allgemeinen Wohngebietes -WA- vorgesehen. Den Grundstückseigentümern wird damit das Recht geschaffen, die hinteren Bereiche ihrer Grundstücke durch weitere Wohnbebauung nachzuverdichten. Die neuen Wohneinheiten werden über die Turnstraße bzw. die derzeit als Fläche für den Gemeindebedarf (Sportplatz) festgesetzte Fläche erschlossen. Im Falle einer möglichen Aufgabe des bestehenden Gewerbes „Gärtnerei“ wird durch die Festsetzung -WA- die Planung zu Wohnzwecken gesichert. Die Gemeinbedarfsfläche bleibt zunächst teilweise erhalten.

Die vorliegende Planung entspricht sowohl im Umfang als auch in der Gebietslage dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heide (ISEK). Das ISEK identifiziert die Entwicklung von Wohnstandorten als eines der vier wichtigen thematischen Handlungsfelder. Die Strategie bei der Weiterentwicklung von Wohnstandorten orientiert sich an der Erhöhung der Versorgungs- und Lebensqualität und der Entwicklung zur familienfreundlichen, klimafreundlichen und barrierefreien Stadt. Die Weiterentwicklung von Flächen in integrierter Lage entspricht dieser Zielsetzung.

Die Planung entspricht grundsätzlich den definierten, fortgeschriebenen Schwerpunkten der am 18.12.2012 paraphierten Schlussvereinbarung der Stadt-Umland-Kooperation für die Region Heide-Umland (SUK), das auch umfangreiche Aussagen zur wohnbaulichen Entwicklung der beteiligten Kommunen enthält. Sie entspricht insbesondere den thematischen Zielen „Nutzung der Innenbereichslagen im Heider Stadtzentrum zur Vermeidung kostenintensiver Erschließungsaufwendungen“ sowie „Wohnen im Eigenheim“, welches an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden soll. Eine Abstimmung in der Zentralen Lenkungsgruppe SUK soll noch erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 69 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Bebauungspläne verstanden, die der Wiedernutzbarmachung von Brachen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 als Bebauungsplan der Innentwicklung sind im vorliegenden Fall erfüllt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Da der Plangeltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide bisher als gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst und die Flächen als Wohnbauflächen -W- und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 durch die Planungsabsicht eines privaten Vorhabenträgers ausgelöst wird, entstehen der Stadt Heide durch die Planung und Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Weitere Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 der Stadt Heide erfolgen

im Rahmen der Bauausschusssitzung.

Anlage - Geltungsbereich

---

Ulf Stecher  
Bürgermeister