

**Der Bürgermeister****Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: 24/StädtePl/286/BV

Federführung: FD32 Städteplanung

Datum: 23.02.2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	14.03.2024	

Bezeichnung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Heide (für das Gebiet nördlich des Westermoorwegs, westlich der Lilly-Wolff-Straße, südlich des Heim-Wegs und des Fehrsplatzes und östlich der Meldorfer Straße) – Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „nördlich des Westermoorwegs, westlich der Lilly-Wolff-Straße, südlich des Heim-Wegs und des Fehrsplatzes und östlich der Meldorfer Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 92 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 wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes -WA- und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen
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 § 46 Abs. 12 i.V.m. § 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/Stellungnahme:

Der vorgesehene Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Heide für das Gebiet nördlich des Westermoorwegs, westlich der Lilly-Wolff-Straße, südlich des Heimwegs und des Fehrsplatzes und östlich der Meldorfer Straße umfasst eine Fläche von 7,13 ha im nicht überplanten Innenbereich der Stadt Heide und stellt sich als innerstädtische Fläche inmitten vorhandener Baustrukturen dar. Die Fläche umfasst die Flurstücke 144/3, 138/45, 140/41, 144/9, 144/8, 144/7, 140/36, 145/59, 145/47, 145/56, 145/60, 145/53, 138/54, 139/12, 140/37, 140/38, 138/58, 138/59, 138/60, 138/56, 138/57, 46/5, 46/22, 46/21, 46/20, 41/4, 45/4, 140/39, 138/14, 140/28, 138/15, 140/29, 140/19, 140/30, 140/43, 140/42, 192, 15/40, 140/25, 140/24, 140/26 der Flur 15.

Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegt der Wobau Eiderstedt/Dithmarschen eG. Im Plangeltungsbereich wird zum Zweck der Nachverdichtung die (abschnittsweise) Errichtung von 25 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 128 Wohnungen und der hierfür erforderlichen Infrastruktur vorgesehen. Anders als im städtebaulichen Grobkonzept (Anlage 2) der o.g. Vorhabenträgerin dargestellt, sollen die erforderlichen Stellplätze nach Auffassung des Fachdienstes Städteplanung und Bauordnung auf den privaten Grundstücken und nicht im öffentlichen Raum hergestellt werden, um den öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht zusätzlich mit ruhendem Verkehr zu belasten. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die Johann-Hinrich-Fehrs-Straße als Fahrradstraße ausgewiesen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben geschaffen werden. Für den Plangeltungsbereich sollen die Bauflächen einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet -WA- zugeführt werden.

Da der Geltungsbereich des o.g. Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 92 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Heide entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Von der grundsätzlichen Forderung des Strategiepapiers zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge „Wohnen“ der Stadt Heide zur Schaffung von mind. 30 % des zu

errichtenden Wohnraums als sozial geförderter / bezahlbarer Wohnraum kann ausnahmsweise abgesehen / befreit werden, da die bisherige Wohnraumstruktur im Plangeltungsbereich bereits eine hohe Dichte an gefördertem Wohnraum aufweist. Insoweit wird auf die Sitzung des Bauausschusses vom 28.09.2023 verwiesen, in der die Bebauungsabsichten des Quartiers bereits formlos vorgestellt worden sind. Der Bauausschuss stand den Bebauungsabsichten seinerzeit grundsätzlich offen und positiv gegenüber. Im Rahmen der Beratungen wurde eine Befreiung von der Anwendung des o.g. Strategiepapiers angeregt, da die Vorhabenträgerin im Bereich Heide-Süd bereits in großem Umfang preisgünstigen Wohnraum anbietet.

Die verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt über die Johann-Hinrich-Fehrs-Straße, Timm-Kröger-Straße, Franz-Bockel-Straße sowie Lilly-Wolff-Straße. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im so genannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der Nachverdichtung eines innerstädtischen Quartiers zu Wohnzwecken.

Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den definierten, fortgeschriebenen Schwerpunkten der im Dezember 2020 paraphierten Schlussvereinbarung der Stadt-Umland-Kooperation (SUK). Eine Abstimmung in der Zentralen Lenkungsgruppe SUK soll noch erfolgen.

Die vorliegende Planung geht mit den im Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen festgesetzten Zielsetzungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Heide-Süd“ einher.

Detaillierte bzw. ergänzende Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 erfolgen bei Bedarf im Rahmen der Bauausschusssitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegen der privaten Vorhabenträgerin, so dass der Stadt Heide mit Ausnahme der eigenen Personalkosten keine Kosten entstehen. Der entsprechende städtebauliche Vertrag (Planungsvereinbarung) wird derzeit vorbereitet.

Anlage 1 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 92

Anlage 2 - Städtebauliches Grobkonzept B-Plan Nr. 92

Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister