

**Der Bürgermeister****Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: 24/StädtePI/287/BV

Federführung: FD32 Städteplanung

Datum: 23.02.2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	14.03.2024	

**Bezeichnung****Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Heide (Gebiet südlich der Theodor-Storm-Straße, nördlich der Gorch-Fock-Straße und westlich des Struckwegs) – Aufstellungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet „südlich der Theodor-Storm-Straße, nördlich der Gorch-Fock-Straße und westlich des Struckwegs“ wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 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 einer innerstädtischen Fläche
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. 90 der Stadt Heide für das Gebiet „südlich der Theodor-Storm-Straße, nördlich der Gorch-Fock-Straße und westlich des Struckwegs“ umfasst eine Fläche von 0,25 ha im nicht überplanten Innenbereich der Stadt Heide und stellt sich als innerstädtische Fläche inmitten vorhandener Baustrukturen dar. Die Fläche umfasst das Flurstück 112/33 der Flur 15.

Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegt der Wobau Eiderstedt/Dithmarschen eG als Vorhabenträgerin. Im Plangeltungsbereich wird zum Zweck der Nachverdichtung die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes und der hierfür erforderlichen Infrastruktur beabsichtigt. Für den Neubau ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 6,0 m vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen an der Grundstücksgrenze angrenzend an die Theodor-Storm-Straße untergebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Heide soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und zur Zahlung der Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Abschluss eines Durchführungsvertrages). Wesentlicher Vorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB sind die Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde auf das zu realisierende Vorhaben. Sollte der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass hieraus Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das oben genannte Vorhaben geschaffen werden.

Für den Plangeltungsbereich sollen die Bauflächen einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet -WA- zugeführt werden.

Da der Geltungsbereich des o.g. Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 90 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 90 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 abgesehen werden, da die bisherige Wohnraumstruktur im Plangeltungsbereich von Heide Süd bereits eine hohe Dichte an gefördertem Wohnraum aufweist. Des Weiteren kann auf die Forderungen verzichtet werden, da nur eine Schaffung von 5 Wohneinheiten vorgesehen ist und das Strategiepapier erst ab der Schaffung von 6 Wohneinheiten greift.

Insoweit wird auch 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 Beratung wurde eine Befreiung von der Anwendung des o.g. Strategiepapiers angeregt, da der Vorhabenträger im Bereich Heide-Süd bereits im großen Umfang preisgünstigen Wohnraum anbietet.

Die verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Bebauungen erfolgt über die Theodor-Storm-Straße.

Der vorliegende Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, weil er durch die relativ geringe räumliche Ausdehnung von unter 1 ha an diesem Standort im „Siedlungszusammenhang zu betrachten ist und weder eine grundsätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben ist, noch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. 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.

Detaillierte bzw. ergänzende Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 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. Die entsprechenden städtebaulichen Verträge werden derzeit vorbereitet.

Anlage - Geltungsbereich B-Plan Nr. 90

---

Oliver Schmidt-Gutzat  
Bürgermeister