

**Der Bürgermeister****Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: 24/StädtePI/288/BV

Federführung: FD32 Städteplanung

Datum: 23.02.2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	14.03.2024	

Bezeichnung**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Heide (Gebiet östlich der Stiftstraße, nördlich und westlich der Rektor-Marten-Straße und südlich der Hans-Sierks-Straße) – Aufstellungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet „östlich der Stiftstraße, nördlich und westlich der Rektor-Marten-Straße und südlich der Hans-Sierks-Straße“ wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91 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. 91 der Stadt Heide für das Gebiet „östlich der Stiftstraße, nördlich und westlich der Rektor-Marten-Straße und südlich der Hans-Sierks-Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha im nicht überplanten Innenbereich der Stadt Heide und stellt sich als innerstädtische Fläche inmitten vorhandener Baustrukturen dar. Die Fläche umfasst das Flurstück 149/119 der Flur 5.

Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegt der Wobau Eiderstedt/Dithmarschen eG als Vorhabenträgerin. Im Plangeltungsbereich wird zum Zweck der Nachverdichtung die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes und der hierfür erforderlichen Infrastruktur beabsichtigt. Für die Neubauten ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 6,0 m vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 91 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 sich 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. 91 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Flächen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 derzeit als Fläche für Gemeinbedarf dar und wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst (54. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Bauflächen werden insgesamt als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

Von der grundsätzlichen Forderung des Strategiepapiers zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge „Wohnen“ der Stadt Heide zur Schaffung von mindestens 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 Wohnraum im Preissegment der Wohnraumförderung aufweist.

Städtebaulich ist eine Durchmischung von verschiedenen Preissegmenten erstrebenswert, um die Möglichkeit einer sozialen Durchmischung zu fördern.

Die verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt über die Stiftstraße.

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. 91 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. 91

Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister