

Niederschrift

über die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung

der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 46 f der Stadt Heide

für das Gebiet „südlich der Hamburger Straße, westlich der Prof.-Heinz-Haber-Straße, östlich der Gleiwitzer Straße, Breslauer Straße und Graudenzer Straße sowie nördlich der Verlängerung Posener Straße“

Veranstaltung am: **Dienstag, 20.11.2018**
Veranstaltungsort: **Bürgerhaus, Großer Saal, Erdgeschoss
Neue Anlage 5, 25746 Heide**

Beginn: **19:30 Uhr** Ende: **20:30 Uhr**

Teilnehmer

Herr Peter Plottner	Erschließungsträger
Herr Rolf Kuhfeldt	Architekt Erschließungsträger
Herr Reinhold Ehrenberg	Bauausschussvorsitzender
Herr Ulf Stecher	Bürgermeister
Herr Jörg Freudenreich	Stadt Heide / FB Bau und Planung
Frau Svenja Schettiger	Stadt Heide / FB Bau und Planung
Öffentlichkeit	siehe Teilnehmerliste

Herr Stecher heißt die Anwesenden herzlich willkommen und eröffnet die Sitzung über die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide und des Bebauungsplanes Nr. 46 f der Stadt Heide für das Gebiet „südlich der Hamburger Straße, westlich der Prof.-Heinz-Haber-Straße, östlich der Gleiwitzer Straße, Breslauer Straße und Graudenzer Straße sowie nördlich der Verlängerung Posener Straße“. Herr Stecher stellt sich, den Bauausschussvorsitzenden Herrn Ehrenberg sowie die Mitarbeiter/innen der Stadt Heide vor. Weiter stellt er den ebenfalls anwesenden Herrn Plottner vor, der als Erschließungsträger ein konkretes Vorhaben im vorgesehenen Plangeltungsbereich anstrebt, sowie den mit der Maßnahme durch den Erschließungsträger beauftragten Architekten, Herrn Kuhfeldt.

Herr Stecher weist darauf hin, dass es bisher nur der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst worden sei und viele Details noch nicht abschließend geklärt seien. Die Veranstaltung biete die Möglichkeit, Fragen zu klären und Anregungen

ggf. bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Herr Stecher betont, dass die Entwicklung dieses Gebietes im übergeordneten Interesse der Stadt sei, da durch die Bauleitplanverfahren die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit studentischem Wohnraum und konventionellem Wohnungsbau angestrebt werde. Es bestehe, bedingt durch die Weiterentwicklung der Fachhochschule Westküste, ein erhöhter Bedarf an Wohnraum vor allem für Studierende.

Herr Freudenreich ergänzt, dass der Aufstellungsbeschluss bereits am 06.03.2017 durch den Bauausschuss der Stadt Heide gefasst wurde. Das Verfahren solle nunmehr, durch das konkrete Vorhaben durch den privaten Erschließungsträger, zügig fortgeführt werden.

Man sei in der Phase, wie die Planung konkret ausgestaltet werden soll. Als nächster Verfahrensschritt werde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bauausschuss erforderlich. Anschließend erfolge die Auslegung der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan im Rathaus und damit wäre den Bürgern/innen erneut die Möglichkeit gegeben, im Rahmen des formellen Verfahrens Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Anhand der Pläne/ Power-Point-Präsentation zeigt Herr Freudenreich die Lage und derzeitige Bestandssituation auf. Zur verkehrlichen Erschließung erläutert er, dass die Herstellung einer inneren Erschließungsstraße mit einer „echten“ Kreuzungsbeziehung zur Friedrich-Elvers-Straße geplant sei. Durch Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass eine Errichtung einer zusätzlichen Lichtsignalanlage sowie Herstellung einer Rechts- und Linksabbiegespur auf der B 203 erforderlich seien.

Herr Freudenreich gibt das Wort an Herrn Plottner ab.

Herr Plottner stellt die derzeitigen Entwurfsplanungen zu seinem konkreten Vorhaben vor. Er plane im künftigen Plangeltungsbereich im vorderen Bereich die Errichtung eines Boardinghauses für Studierende mit 158 Wohneinheiten. Er wird das Boardinghaus selber betreiben; solche Boardinghäuser betreibe er auch in Städten wie Flensburg und Kiel. Das Boardinghaus umfasst eingerichtete 2-Zimmer-Apartments mit Pantryküchen. Gemeinschaftsräume werden nicht vorgesehen, so dass es für „Partys“ keine Möglichkeit gebe.

Angrenzend zum Boardinghaus plant er zunächst eine Parkanlage; diese Fläche solle aber auch einer möglichen Erweiterung des Boardinghauses dienen.

Herr Plottner führt weiter aus, dass er im Anschluss an das Grundstück für das Boardinghaus einschließlich Parkanlage die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 2-Zimmer-Apartments mit Ausstattung eines „Notruf-Knopfes“ beabsichtigt. Der gesamte Wohnkomplex wird barrierefrei eingerichtet bzw. ausgestattet.

Herr Plottner werde ausschließlich das Gebäude herstellen; das „Betreute Wohnen“ werde er wahrscheinlich an einen Träger übergeben.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind Mehrfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Einzelhaus geplant.

Die Entscheidung, ob diese neu herzustellenden Wohneinheiten verkauft oder vermietet werden, lasse Herr Plottner sich zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Er betont, dass zur vorhandenen Bebauung Graudenzer Straße/ Posener Straße nur eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen sei.

Herr Plottner gibt das Wort an den durch ihn mit der Maßnahme beauftragten Architekten, Herrn Kuhfeldt, ab.

Herr Kuhfeldt ergänzt, dass für alle Wohnungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sei vorgesehen, dass die Stellplätze für die betreute Wohnanlage teilweise mit „begrüntem Dach“ überdacht werden.

Zudem werde auch der Fahrradverkehr berücksichtigt. Es werde von der Prof.-Heinz-Haber-Straße zur Graudenzer Straße ein Fahrradweg eingeplant.

Er zeigt anhand der Pläne/ Power-Point-Präsentation die vorgesehene Perspektive der Gebäude auf, um so das Höhenniveau der Gebäude zu visualisieren. Da das Gebiet topographisch tiefer liegt, werde selbst das Boardinghaus mit drei Geschossen und zusätzlichen Staffelgeschoss im Umgebungsbereich nicht hoch wirken.

Er macht darauf aufmerksam, dass überdies viele Freiflächen mit Begrünung und Bäumen eingeplant werden. Die Aufenthaltsqualität des Wohngebietes habe in der weiteren Planung einen hohen Stellenwert; die geplanten Freiflächen sollen zum „Erleben“ einladen.

█, weist in diesem Zusammenhang auf den erhaltenswerten Baumbestand in den Gärten der verschiedenen Eigentümer/innen in der Graudenzer und Posener Straße hin. Dieser vorhandene Baumbestand ragt teilweise in die Grundstücke, die für die neu zu errichtenden Doppelhäuser geplant seien, hinein.

Herr Kuhfeldt betont, dass diese Bäume Bestandsschutz haben und bei der weiteren Planung in keinem Fall Berücksichtigung finden, da sie nicht im Plangeltungsbereich liegen und nicht im Eigentum des Erschließungsträgers sind.

█ merkt an, dass die Wohnanlage für betreutes Wohnen mit besonderen Fenstern in Bezug auf Schallschutz ausgestattet werden sollte. Die Lärmbelästigung, die vom Studentenwohnheim ausgeht, sei nicht zu unterschätzen.

Herr Stecher teilt hierzu mit, dass die Problematik in Sachen Lärmbelästigung ausgehend vom vorhandenen Studentenwohnheim bekannt ist. Durch die neu entstehende Bebauung sei es möglich, dass es diese Problematik für die Bewohner/innen der Posener Straße, Graudenzer Straße und Bromberger Straße künftig nicht mehr geben werde, weil der Schall gebrochen wird und die geplante Bebauung als „Puffer“ wirkt.

Auf Nachfrage erklärt Herr Stecher, dass der Bedarf an Wohnraum für Studierende nicht in konkreten Zahlen ausgedrückt werden kann. Es ist derzeit nur bekannt, dass entsprechender Wohnraum im Stadtgebiet existiert, teilweise haben Studenten/innen Wohnraum in der ehemaligen Kaserne in Albersdorf angemietet.

Fakt sei, dass sich die Fachhochschule weiterentwickelt und der Bedarf an Wohnraum auch weiterhin gegeben ist.

■■■■ kritisiert, dass er trotz des Bedarfs an Wohnraum für Studierende im Bebauungsplan Nr. 46 e der Stadt Heide kein weiteres Studentenwohnheim bauen darf.

Herr Freudenreich erklärt hierzu, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 46 e um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handle, der für den von ■■■■ angesprochenen Bereich nur Einfamilienhäuser vorsehe. Aufgrund der Erschließungssituation über die Österstraße käme keine andere Bebauung als klassischer Einfamilien-/ Doppelhausbau in Frage. Eine Erschließung über die neu herzustellende Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 46 f sei nicht vorgesehen. Eine Verbindung auch als Fahrrad-/Fußweg zwischen Bebauungsplan Nr. 46 e und den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46 f wird es nicht geben.

Die Mehrzahl der Menge der Anwohner/innen bedauert, dass es zwischen diesen Bebauungsplänen keine durchgehende Verbindung für Fuß- und Radfahrverkehr geben wird, weil damit schnelle Wege zum vorhandenen Einzelhandel in der Hamburger Straße auch künftig nicht vorhanden seien..

■■■■, weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass er sein Grundstück für die Anbindung des vorgesehenen Fahrradweges im künftigen Planbereich nicht hergeben wird.

Auf Nachfrage teilt Herr Stecher mit, dass im Plangeltungsbereich insgesamt etwa 260 Wohneinheiten geschaffen werden

Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht. Um 20:30 Uhr schließt Herr Stecher die Sitzung über die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide und des Bebauungsplanes Nr. 46 f der Stadt Heide und bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und den konstruktiven Austausch.

Im Auftrag

Svenja Schettiger
(Protokollführerin)

2. Ø Herrn Wojta zur Kenntnisnahme

3. Ø FD 32 zur Kenntnisnahme
- Frau Botters

4. Ø Herrn Ehrenberg zur Kenntnisnahme

