# Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.:** **19/StädtePl/192/BV**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Federführung: | FD32 Städteplanung | Datum: | 30.10.2019 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Beratungsfolge** | **Termin** |  |
| Bauausschuss | 14.11.2019 |  |

**Bezeichnung**

**Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Heide (Gebiet südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg und nördlich der Bebauung Jahnstraße) - Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet „südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg und nördlich der Bebauung Jahnstraße“ wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 somit Nutzbarmachung und Nachver-dichtung einer derzeit als Gartenbaubetrieb genutzten innerstädtischen Fläche

1. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 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 Absatz 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Heide für das Gebiet südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg und nördlich der Bebauung Jahnstraße umfassteine Fläche von ca. 1,06 ha.

Eine private Vorhabenträgerin beabsichtigt an dem Standort den noch vorhandenen Gartenbaubetrieb rückzubauen und stattdessen Wohnbebauung zu realisieren. Das bisherige Konzept sieht konkret die Errichtung von neun 2- bis 3-geschossigen Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 66 Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Infrastruktur vor.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Heide als Mischgebiet -MI- und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Durch die vorliegende Planung sollen die Bauflächen nunmehr insgesamt einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet -WA- zugeführt werden.

Der vorliegende Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt; er dient sowohl der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ (hier: künftig brachliegendes Betriebsgelände des Gartenbaubetriebes) wie auch der „Nachverdichtung“ zu Wohnzwecken eines innerstädtischen Quartieres.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Flächen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung als gemischte Baufläche -M- da und wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Die Bauflächen werden insgesamt als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

Im Baulandkataster der Stadt Heide ist die Fläche nicht als Potenzialfläche vermerkt, da durch den Gartenbaubetrieb bisher keine brachliegenden Flächen vorhanden waren. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Nachverdichtung an diesem Standort grundsätzlich begrüßt.

Da die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnareals über die Blumenstraße und damit im sensiblen Nahbereich der Grund- und Gemeinschaftsschule Klaus-Groth-Schule/Standort Loher Weg erfolgen soll, wurde bereits eine verkehrstechnische Stellungnahme/ Betrachtung eingeholt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Anbindung des Plangebietes an die Blumenstraße als verträglich eingestuft wird. Eine vertiefende Betrachtung soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den definierten, fortgeschriebenen Schwerpunkten der am 18.12.2012 paraphierten Schlussvereinbarung der Stadt-Umland-Kooperation (SUK).

Eine Abstimmung in der Zentralen Lenkungsgruppe SUK soll noch erfolgen.

Da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Planungsabsicht eines privaten Vorhabenträgers ausgelöst wird, entstehen der Stadt Heide durch die Planung und Umsetzung der Planungsinhalte einschließlich Erschließung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Weitere Ausführungen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Heide erfolgen im Rahmen der Bauausschusssitzung.

Anlage 1 - Geltungsbereich  
Anlage 2 - Verkehrstechnische Stellungnahme

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Oliver Schmidt-Gutzat

Bürgermeister