

**Der Bürgermeister****Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: 23/StädtePl/275/BV

Federführung: FD32 Städteplanung	Datum: 10.08.2023
----------------------------------	-------------------

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	04.09.2023	

Bezeichnung

Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heide (Gebiet nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel) - Aufstellungsbeschlüsse

Beschlussvorschlag:**a)**

1. Der in der Sitzung am 12.08.2021 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heide (Gebiet nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel) wird aufgehoben.
2. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen.

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.

b)

1. Der in der Sitzung am 13.07.2023 gefasste Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heide (Gebiet nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel) wird aufgehoben.
2. Die Aufhebung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen.

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.

c)

1. Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird für das Gebiet „nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel“ die 46. Änderung aufgestellt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen - W -.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung auf der Internetseite der Stadt Heide (www.heide.de) für einen Zeitraum von zwei Wochen durchgeführt werden. Stellungnahmen können elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Bekanntmachung dieser Unterrichtung erfolgt über das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide.

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.

d)

1. Für das Gebiet „nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel“ wird der Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heide aufgestellt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes -WA-.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung auf der Internetseite der Stadt Heide (www.heide.de) für einen Zeitraum von zwei Wochen durchgeführt werden. Stellungnahmen können elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Bekanntmachung dieser Unterrichtung erfolgt über das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide.

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 Bauausschuss hat am 12.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heide für das Gebiet nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel gefasst (siehe Vorlagen-Nr. 21/StädtePI/234/BV). In der Sitzung des Bauausschusses am 13.07.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen – Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – (Vorlagen-Nr. 23/StädtePI/271/BV).

Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch – BauGB - (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Vorteil des beschleunigten Verfahrens ist u.a., dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes (als Teil der Begründung zum Bebauungsplan) sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden kann. Darüber hinaus, kann – sofern erforderlich – die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege einer formlosen Berichtigung erfolgen, so dass kein formelles Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Insgesamt sind mit dem beschleunigten Verfahren zeitliche Verkürzungen als auch finanzielle Einsparungen verbunden.

Entsprechend des gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses war die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen für den Zeitraum vom 10.08. – 11.09.2023 vorgesehen und bereits vorbereitet.

Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht Leipzig im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gegen einen Bebauungsplan einer anderen Kommune mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22 - [180723U4CN3.22.0]) jedoch entschieden, dass der § 13 b BauGB mit dem höherrangigen Unionsrecht unvereinbar ist und daher nicht angewendet werden darf.

Nach Bekanntwerden des Urteils hat sich die Stadt Heide am 20.07.2023 unverzüglich mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Landesplanungsbehörde in Verbindung gesetzt und um Auskunft gebeten, wie mit dem Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heide verfahrensrechtlich weiter umzugehen ist.

Seitens der Landesplanungsbehörde können derzeit aber noch keine umfassenden, verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Es wurden den Kommunen jedoch erste Informationen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum o.g. Urteil zur Verfügung gestellt.

In dieser Informationserklärung vom 20.07.2023 wird explizit auf Folgendes hingewiesen:

„Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird zunächst allein der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nur in dieser Hinsicht ist die

Entscheidung allgemein verbindlich, § 47 Absatz 5 Satz 2 VwGO. Dennoch hat die Annahme der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht in den Entscheidungsgründen Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden. Für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren bedeutet dies, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.“

Das Bundes- sowie Landesministerium werden die Auswirkungen des o.g. Urteils des BVerwG prüfen und dann voraussichtlich Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen für derzeit im Verfahren nach § 13 b BauGB befindliche Bebauungspläne sowie auch für bereits abgeschlossene Planverfahren herausgeben.

Wann bzw. mit welchen Inhalten die Handlungsempfehlungen herausgegeben werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesagt werden.

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde der Vorhabenträger und das von ihm beauftragte Planungsbüro bereits umfassend unterrichtet. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass der Stadt bewusst ist, dass die neue Sachlage für die angestrebte Entwicklung des Wohngebietes mehr als unglücklich ist und sowohl zeitliche als auch finanzielle Auswirkungen für den Vorhabenträger hat. Die Umstände sind jedoch nicht von der Stadt Heide zu vertreten und auch der städtischen Einflussnahme entzogen.

Der Vorhabenträger hat sich zwischenzeitlich dafür ausgesprochen, die Handlungsempfehlungen nicht abzuwarten, sondern das Verfahren schnellstmöglich in das sogenannte Regelverfahren zu überführen.

Insoweit sind zunächst der bisher im Verfahren nach § 13 b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 gefasste Aufstellungsbeschluss vom 12.08.2021 sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 13.07.2023 formell aufzuheben und neue Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 82 zu fassen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange würden im Anschluss dann in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses (voraussichtlich im November) die neuen Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan gefasst werden.

Die Plangebiete der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heide umfassen eine Fläche von rd. 0,85 ha und befinden sich nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel in Heide Süderholm.

Planungsziel insgesamt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der Vorhabenträger - TING Projekte GmbH & Co.KG - plant an diesem Standort ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Form von barrierearmen, schwellenfreien und energieeffizienten Wohnungen. Für das Projekt wurde bereits die private Wohngenossenschaft „Op'n Holm eG“ gegründet. Das Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit geplanten 23 Wohneinheiten (mit genossenschaftlichem Wohnen und geförderten Wohnraum) und der hierfür erforderlichen Infrastruktur vor.

Mindestens 30 % der Wohnungen sind entsprechend des Strategiepapiers zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge „Wohnen“ der Stadt Heide für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen (sozialer Wohnraum). Um ein Wohnkonzept von Miete und Eigentum umzusetzen, wird die soziale Wohnraumförderung in einer Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden.

Der Bebauungsplan Nr. 82 sieht eine Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet – WA – vor.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit III festgesetzt. Es wird eine gebietstypische offene Bauweise ausgewiesen.

Als maximale Firsthöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet +26,5 m üNN festgesetzt. In Bezug auf die angrenzende Süderholmer Straße mit einer mittleren Straßenhöhe von ca. +17,0 m üNN entspricht das einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,5 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung wird im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Süderholmer Straße. Die Zufahrt zur oberirdischen Stellplatzanlage - für insgesamt 24 vorgesehene Stellplätze - sowie die Feuerwehzufahrt wird im südlichen Bereich des Wohngebiets realisiert, die fußläufige Zuwegung erfolgt im nördlichen Bereich.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangeltungsbereichs als gemischte Baufläche - M - und als Fläche für die Landwirtschaft dar, was die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig macht. Die Bauflächen werden in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt als Wohnbaufläche - W - dargestellt.

Die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen im sogenannten Parallelverfahren (§ 3 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

Die vorliegende Planung entspricht in vollem Umfang den Zielvorstellungen der am 21.12.2020 paraphierten Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation (SUK). Eine Abstimmung in der Zentralen Lenkungsgruppe des SUK wird noch erfolgen.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Bauausschusssitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Da die Aufstellung der Bauleitpläne durch die Planungsabsichten 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.

Anlage - Geltungsbereich 46. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 82 der Stadt Heide.pdf

Marc-Friedrich Trester
Erster Stadtrat