# Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.:** **20/StädtePl/038/BV**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Federführung: | FD32 Städteplanung und Bauordnung | Datum: | 20.11.2020 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Beratungsfolge** | **Termin** |  |
| Bauausschuss | 10.12.2020 |  |

**Bezeichnung**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Heide (Gebiet nordwestlich der Fläche ‚Im Grund‘, südlich der Hamburger Straße und östlich der Rüsdorfer Straße – Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet „westlich der Fläche Im Grund, südlich der Hamburger Straße sowie östlich und nördlich der Rüsdorfer Straße“ wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 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 Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche

1. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 13 a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. 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.
3. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Heide befindet sich westlich der Fläche ‚Im Grund‘, südlich der Hamburger Straße sowie östlich und nördlich der Rüsdorfer Straße. Die betroffene rund 1.650 m² große Fläche liegt im nicht überplanten Innenbereich der Stadt Heide und befindet sich zum großen Teil auf der Fläche eines ehemaligen Hotelbetriebes. Die Fläche umfasst die Flurstücke 190/42, 41/2, 42/1, 68/5, 91/73 tw. und 68/6 tw. der Flur 25.

Eine private Vorhabenträgerin beabsichtigt hier die Herstellung von 54 Wohneinheiten in 2 Gebäuden und der hierfür erforderlichen Infrastruktur. Die erforderlichen Stellplätze sollen vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zielgruppe ist hier vor allem studentisches Wohnen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Für den Plangeltungsbereich soll hinsichtlich der Art der Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 80 die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet -WA- erfolgen.

Da der Geltungsbereich des o.g. Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 80 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide derzeit als „Gemischte Bauflächen“ -M- dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung (45. Änderung des Flächennutzungsplanes) angepasst und das betreffende Areal als „Wohnbauflächen“ -W- dargestellt.

Die Erschließung des Gebietes ist durch Anschluss an die Rüsdorfer Straße vorgesehen. Der vorhandene öffentliche Verbindungsweg zwischen Rüsdorfer Straße und Hans-Böckler-Straße bleibt bestehen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im so genannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch der Nachverdichtung zu Wohnzwecken eines innerstädtischen Quartiers.

Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes obliegen der privaten Vorhabenträgerin, so dass der Stadt Heide keine Kosten entstehen. Der entsprechende städtebauliche Vertrag und ein Durchführungsvertrag werden derzeit vorbereitet.

Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den definierten, fortgeschriebenen Schwerpunkten der am 18.12.2012 paraphierten Schlussvereinbarung der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) als auch der kurz vor Abschluss stehenden Fortschreibung des SUKs. Eine Abstimmung in der Zentralen Lenkungsgruppe SUK soll noch erfolgen.

Detaillierte Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgen im Rahmen der Bauausschusssitzung.

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Heide

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

Oliver Schmidt-Gutzat

Bürgermeister