

Stadt Heilbad Heiligenstadt

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Unter der Honiggrube“ gem. § 10 (4) BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Ausgleich darzustellen und der Abwägung zuzuführen. Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Der Umweltbericht wurde der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

In dem Umweltbericht sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich beschrieben:

- Bodenschutz
- Niederschlagsversickerung / Oberflächengewässer
- Stellplatzgestaltung
- Gehölzentnahme
- Erhalt Eiche
- Verlust von Gehölzen
- Gehölzeingrünung
- Externe Kompensationsmaßnahme – Geltungsbereich 2 in der Gemarkung Kalteneber
- Externe Kompensationsmaßnahme – Geltungsbereich 3 in der Gemarkung Flinsberg

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes erfolgte vom 06.06.2017 bis zum 13.06.2017. Eine Bürgerversammlung wurde am 08.06.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte vom 02.01.2018 bis zum 05.02.2018.

Von Bürgern wurden Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf abgegeben.

Die Stellungnahmen und Hinweise wurden durch die Planungsgemeinschaft Ingenieurberatung Gries und dem Planungsbüro Bolli in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadtverwaltung geprüft.

Diese Prüfung, das Abwägungsprotokoll wurde der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Die Belange der Bürger, der Öffentlichkeit und die Belange der Gemeinde wurden in der Sitzung des Stadtrates am 24.04.2018 gegeneinander abgewogen.

In das Satzungsexemplar (Planzeichnung), im Erschließungskonzept und in die Begründung wurden die Sachverhalte der Abwägung eingearbeitet.

Die Belange der Bürger, der Öffentlichkeit und die Belange der Gemeinde wurden in der Sitzung des Stadtrates am 24.04.2018 gegeneinander abgewogen.

Den Einreichern der Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 17.09.2018 das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.06.2017 (Vorentwurf) sowie 17.01.2018 (Entwurf). Wesentliche Konfliktpunkte haben sich nicht erwiesen, allen betroffenen Belangen kann die vorliegende Planung gerecht werden. Weitere gegebene Hinweise wurden / werden in den weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes wurden geprüft. Diese Prüfung, das Abwägungsprotokoll wurde der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die Belange der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Belange der Gemeinde wurden in der Sitzung des Stadtrates am 24.04.2018 gegeneinander abgewogen.

Den Einreichern der Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 17.09.2018 das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den Bereich nördlich der Händelstraße, südlich des Hauptfriedhofs an der Straße Liesebühl und angrenzend an die Vera-Hildesheimer-Straße in Heilbad Heiligenstadt soll der Bebauungsplan Nr. 70 „Unter der Honiggrube“ zur weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt im Rahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Seit der Wiedervereinigung wurden im westlichen Bereich der Stadt Heilbad Heiligenstadt in den Gemarkungsbereichen „Honiggrube“ und „Auf dem Hohen Raine“ neue Siedlungsgebiete für die Wohnbauentwicklung der Stadt Heilbad Heiligenstadt ausgewiesen, um dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen.

Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Honiggrube“, das mit dem Bebauungsplan Nr. 07 in den 90er Jahren ausgewiesen wurde, und westlich liegen die

Baugebiete „Auf dem Hohen Raine“, die in den vergangenen Jahren mit den Bebauungsplänen Nr. 41, 51-1, 56 und 66 ausgewiesen wurden. Die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07 sind weitestgehend bebaut. Auch im Bereich der Bebauungspläne Nr. 41, 51-1 und 56 viele Grundstücke bereits bebaut. Die Erschließungsarbeiten für Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 durch den Erschließungsträger sind abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Bebauung mit Wohngebäuden.

Das Plangebiet wurde trotz der umgebenden Siedlungsentwicklung bisher keiner Bebauung zugeführt, da die Fläche als mögliche Erweiterungsfläche für den städtischen Hauptfriedhof vorgehalten wurde. Zwischenzeitlich besteht jedoch kein Bedarf mehr an einer Friedhofserweiterung in südliche Richtung, da im nordwestlichen Bereich ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Die Fläche kann daher einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der direkten Lage an den bestehenden Siedlungsgebieten, der innerörtlichen Lage und den vorhandenen Erschließungsanlagen bietet sich hier eine Wohnbauentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung an und entspricht die Wohnbebauung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die bisherige Nutzung eines Großteils der Fläche als Pferdeweide wird aufgrund der Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren und der nunmehr isolierten Lage der Fläche der Flächennutzung nicht mehr gerecht. Ein Teil der Fläche wurde bereits seitens der Gemeinde als Hausgartenfläche für vorhandene Wohnbaugrundstücke an der Händelstraße verpachtet.

Um die bisherige Friedhofserweiterungsfläche einer Bebauung zuführen zu können, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Friedhofserweiterungsfläche als Wohnbaufläche sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Erschließung und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen zur Einbindung des zukünftigen Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich.

Mit Beschluss vom 24.04.2018 hat der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt den Bebauungsplan Nr. 70 „Unter der Honiggrube“ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Heilbad Heiligenstadt, den 28.11.2018

Katrin Propf
SG Stadtplanung