



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02461**
Datum: 26.08.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.09.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.09.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ in der Fassung vom 25.08.2021 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 25.08.2021.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Heide-Süd, 2. Änderung“ in der Fassung vom 25.08.2021 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 25.08.2021, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2022	2.822,00 864,00	1.54101 1.55101
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Mit der Planänderung reagiert die Stadt Halle (Saale) auf die im Laufe der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd veränderten Nutzungsanforderungen der Bewohnerschaft, städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Nachfragesituation durch Investierende.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung (Ä.) ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison „Heide-Süd“. Die Ausweisung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd erfolgte auf Grundlage der §§165 ff. des Baugesetzbuches. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das Gebot der „zügigen Durchführung“ nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet Gemeinden, die ihnen nach dem BauGB zur Verfügung stehenden Befugnisse auszuüben, sobald dies zur zeitnahen Umsetzung und Erreichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme notwendig erscheint. Da die Entwicklungssatzung Heide-Süd aufgrund des Zügigkeitsgebotes zeitnah aufgehoben werden soll, sind durch Änderung des bestehenden Planungsrechtes die Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine nachfragegerechte und zeitnahe Entwicklung und Vermarktung der Flächen ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eines der wenigen noch nicht entwickelten Grundstücke im Entwicklungsbereich Heide-Süd. Das betreffende Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 1.Ä. Teil einer nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Fläche. Ein Teil dieses Mischgebietes ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, der verbleibende Teil liegt brach. Mit Änderung der Festsetzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO wird ermöglicht, auch die bisher brachliegenden Flächen überwiegend für die an diesem Standort nachgefragte Wohnnutzung zu entwickeln.

Mischgebiete sind nach § 6 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen sollen. Laut Rechtsprechung sind beide vorgenannten Nutzungen in etwa mit gleicher Gewichtung anzutreffen. Bei der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes zeigte sich, dass für die im Mischgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen kein Investoreninteresse an diesem Standort besteht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung zu schaffen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah am Bertha-von-Suttner-Platz die Errichtung diverser Einzelhandelseinrichtungen und nicht störender gewerblicher Nutzungen in Kombination mit dem seit 2014 vorhandenen Kindergarten vor. Dieser Nahversorgungsstandort wurde jedoch inzwischen bereits am Helene-Stöcker-Platz an der Schnittstelle zum Technologiepark *weinberg campus* realisiert, weswegen die städtebaulichen Ziele am Bertha-von-Suttner Platz entsprechend anzupassen sind.

Der letzte Vermarktungsversuch der o.g. 7.967 m² großen brachliegenden Teilfläche erfolgte vom 19.03.2019 bis 24.05.2019. Drei Investierende beteiligten sich am Bieterverfahren. Allerdings wurde bei keinem der vorgelegten Nutzungskonzepte der für ein Mischgebiet erforderliche Anteil an gewerblicher Nutzung nachgewiesen. Dies wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan an entsprechender Stelle zu ändern, um dem Gebot der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rechnung tragen zu können und die Entwicklungsziele zu erreichen.

Ziel

Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, welches sich in den städtebaulichen und Nutzungskontext der unmittelbaren Nachbarschaft integriert. Damit soll der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Heide-Süd entsprochen werden, aber auch Planungsrecht für einzelne im Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungsarten begründet werden, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Wohnungsnahe Versorgungsinfrastruktur, wie sie im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig ist, wird nach wie vor an dieser Stelle nachgefragt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den umliegenden allgemeinen Wohngebieten in Heide Süd.

Ergänzend verfolgt die Änderung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Arrondierung der Baufläche für die Kindertagesstätte
- Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes (Grün- und Erschließungsflächen)

Wie für den gesamten Stadtteil Heide Süd wird auch im Bereich des Bebauungsplans 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung ein besonderer Wert auf eine qualitätsvolle Freiraum- und Grünflächengestaltung und ökologischen Ausgleich gesetzt. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen sowie privaten Flächen beibehalten und ergänzt.

Die genannten Zielstellungen für den Änderungsbereich stehen nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Planungszielen des übrigen rechtskräftigen Bebauungsplans 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung. Dem für den Bereich des Bertha-von Suttner-Platz formulierten Ziel, dass „unmittelbar am Platz liegende Mischgebiete neben dem Wohnen gebietsbezogenen Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Handel aufnehmen“ kann mit dem vorgeschlagenen Konzept zu einem gewissen Anteil auch in einem Allgemeinen Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Es wird sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch (in geringerem Maß) zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 32.5 Heide Süd, 1. Änderung, in denen sich durch die o.g. Ziele notwendige Änderungen und Anpassungen ergeben. Darüber hinaus liegt ein Flurstück teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.1 Heide-Süd, 2. Änderung (Flurstück 1540). In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung beide o.g. Bebauungspläne.

Das Plangebiet wird im Osten von der Yorckstraße im Süden vom Bertha-von-Suttner-Platz, im Westen von der Grünfläche „Grünes Dreieck“, und im Norden durch den Bad Harzburger Weg bzw. den westlich daran angrenzenden Hang begrenzt.

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke:

- 1529, 14747 (Gemeinbedarfsfläche: Kindertagesstätte)
- 1530 (Straßenverkehrsfläche)
- 1531, 14748 (Öffentliche Grünfläche, Geh- und Radweg)

- 14749, 14750, 14751, 14752, 14753 (Geschosswohnungsbau, 3 Geschosse + Staffelgeschoss)
- 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540 (Einfamilienhäuser, 2 Geschosse)
- 14829 (Brachfläche, unbebaut mit einer Größe von 7967 m²)

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder konkrete Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen bislang nicht.
- Die Möglichkeit der Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens besteht gemäß § 13a Abs. 4 auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Auch eine (formelle) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB nicht, trotzdem wurde eine größere Anzahl von TöB (u.a. die Versorgungsträger sowie die unteren Behörden) mit Schreiben vom 21.04.2020 über die Aufstellungsabsicht informiert und im Zeitraum vom 21.04.2020 bis zum 16.06.2020 um Mitteilung ihrer Belange gebeten.

Bedingt durch Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus (Sars-Cov-2), insbesondere Kontaktbeschränkungen, konnte kein Scopingtermin durchgeführt werden. Aus diesem Grund erfolgte ausschließlich eine schriftliche Abfrage der Belange.

Folgende Behörden sind von der Planung nicht betroffen bzw. haben dem Vorentwurf ohne weitere Hinweise / Hinweise redaktioneller Art zugestimmt:

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
- Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)

sowie stadtintern:

- Untere Abfallbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Verkehrsbehörde
- Fachbereich Umwelt, Abt. Grünflächenpflege
- Fachbereich Immobilien, Abt. Liegenschaften

Als von der Planung nicht betroffen äußern sich zudem folgende Energieversorger: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, GDMcom mbH, Gascade Gastransport GmbH, 50Hertz Transmission GmbH.

Die frühzeitigen Hinweise aller weiteren Träger öffentlicher Belange sind in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Sie wurden

berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Folgende Hinweise haben eine besondere Bedeutung für die weitere Planung bzw. die Inhalte des Bebauungsplans:

Der *Fachbereich Bauen* weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Verkehrsflächen befinden, deren Lage weder im Basis-Bebauungsplan noch im 1. Änderungsstand enthalten sind. Im Rahmen der 2. Änderung sei dies nachzuholen und der zukünftige Status anzugeben. Im Falle des Aufwuchses an Verkehrsflächen in der Unterhaltungslast der Stadt (betr. insb. Jadeweg), sei das notwendige Unterhaltungsbudget anzugeben und im Rahmen der Haushaltsplanung aufzustocken. Der Jadeweg wird im Entwurf als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, insbesondere, da er der Erschließung einer Gemeinbedarfsfläche (städtische) Kindertagesstätte dient.

Die *untere Bodenschutzbehörde* formuliert keine Einwände, und teilt mit, dass sich für den Bereich des Bebauungsplans ein Altlastenverdacht nicht bestätigt hat bzw. ausgeräumt wurde. Es wird auf eine Grundwassermessstelle in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24, Flurstück 208 und die Ergebnisse des regelmäßigen Grundwassermonitorings hingewiesen. Aufgrund der zu erwartenden Schadstoffbelastung in Bezug auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wird von der Brauchwassergewinnung abgeraten.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* weist in ihrer Stellungnahme auf die Notwendigkeit zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose hin, die die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes, die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Emissionsquellen innerhalb des Plangebietes, sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen innerhalb des Plangebietes auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes untersucht. Ein solches Gutachten wurde entsprechend in Auftrag gegeben und die Empfehlungen für den Lärmschutz wurden im Entwurf eingearbeitet. Das Gutachten ist als Anlage Teil der Begründung (Anlage 4).

Die *untere Naturschutzbehörde* weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund der geeigneten Habitatstruktur ein Vorkommen von Zauneidechsen auf der im Plangebiet befindlichen Brachfläche nicht ausgeschlossen werden kann, und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen sei, um die Betroffenheit der Art zu bewerten und artenschutzrechtliche Belange hinreichend berücksichtigt werden. Ein solches Gutachten wurde entsprechend in Auftrag gegeben. Die im Ergebnis nachgewiesene Population von Zauneidechsen wird vor Umsetzung der Baumaßnahme in Ersatzhabitate in den Weinbergwiesen umgesiedelt. Das Gutachten ist als Anlage Teil der Begründung (Anlage 5).

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 15.07.2020 vom Stadtrat gefasst (BV VII/2020/01007) und im Amtsblatt Nummer 18 am 11.09.2020 bekannt gemacht. Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Die Unterlagen lagen hierzu in der Zeit vom 29.09.2020 bis zum 12.10.2020 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), im Foyer aus. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben wurde am 03.08.2020 im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich beurteilt.

Die öffentliche Spielflächenversorgung ist in Heide-Süd mit mehr als 8m² Nettospielfläche/Kind sehr gut und bedarf auch nach der Errichtung der Wohnbauten keines weiteren Aus-

baus. Der Stadtteil Heide Süd zeichnet sich durch einen großen Anteil an öffentlichen Freiflächen und darin eingebetteten diversen Spielangeboten als besonders familienfreundlich aus. Das Vorhaben dient durch die Schaffung von altstadtnahem Wohnraum einer familienfreundlichen Stadtentwicklung.

5. Klimawirkung

Gemäß Klimawirkungsprüfung soll die Klimawirkung eines Vorhabens (hier: Änderung des Bebauungsplans) mit Hilfe eines Vorher-Nachher-Vergleichs beantwortet werden.

Vorher: Auswirkungen bei NICHT Umsetzung des Vorhabens (=Bebauungsplan 32.5 Heide-Süd, 1. Änderung behält für den Änderungsbereich weiter seine Gültigkeit).

Bezüglich der Klimawirkung der Planung können in diesem Fall verschiedene Szenarien betrachtet werden: zum einen die Klimawirkung verglichen mit dem tatsächlichen Bestand (Teilfläche unbebaut), zum anderen die Entwicklung des Gebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans als Mischgebiet.

Nachher: Auswirkungen nach Umsetzung des Vorhabens (Bebauung gemäß Bebauungsplan 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung).

Es ist davon auszugehen, dass auch verglichen mit der Ist-Situation aufgrund der geringen Größe der unbebauten Fläche im Gebiet (7967 m²) maximal eine geringe negative Klimawirkung zu erwarten ist. Diese zu erwartende Klimawirkung resultiert aus der Produktion der Baustoffe, der teilweisen Versiegelung des Bodens sowie der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs (innerhalb des Gebietes) bei einem Zuwachs von ca. 100 Wohneinheiten gegenüber dem jetzigen Bestand (ca. 30 WE). Die Effekte auf den Verkehr in Bezug auf die Gesamtstadt sind nicht zu beziffern, da sie von der Veränderung der Wegebeziehungen und von der Verkehrsmittelwahl der neuen Bewohnerschaft abhängen. Ggf. ist der Effekt auch positiv, wenn bspw. Menschen aus dem Umland nach Halle ziehen und sich dadurch Pendlerwege verringern.

Vergleicht man die entstehende planungsrechtliche Situation mit der bestehenden, so ist ein noch deutlich positiveres Fazit zu ziehen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die mögliche Überbauung von Flächen im Plangebiet, da für zwei Teilbereiche eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (ehem. Mischgebiet) auf 0,4 (WA2) bzw. 0,5 (WA3) erfolgt. Alle Festsetzungen, die sich auf die Umwelt und Natur und Landschaft beziehen, werden auf den aktuellen Wissensstand gebracht und verbessern sich qualitativ (bspw. bezogen auf Mindestqualitäten bei Baumpflanzungen und Dachbegrünungen). Verglichen mit dem potentiell in einem Mischgebiet zu erwartenden Verkehr kann ebenfalls von einer Verbesserung, mindestens aber von einem gleichbleibenden zu erwartenden Verkehr ausgegangen werden.

Insgesamt lässt sich die Änderung des Bebauungsplans der Rücknahme keine (maßgeblichen) nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten.

Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Eigenplanung der Stadt im FB Städtebau und Bauordnung erarbeitet. Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Die Finanzierung von für das Planverfahren erforderlichen Gutachten und die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen erfolgte über die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im

Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Der für erforderlichen Gutachten notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 8.511080.10 „Heide-Süd“ abgebildet.

Künftig wird die Unterhaltungslast für die im Bebauungsplan festgesetzte öffentlichen Flächen durch die Stadt getragen werden. Die Kosten sind in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Herstellungskosten fallen nicht an, da die Flächen bereits, finanziert durch die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd, baulich hergestellt wurde.

Die Unterhaltungskosten für öffentliche Straßenverkehrsflächen betragen jährlich ca. 2.822 Euro (ca. 1,75 Euro / m²).

Die Kosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen betragen jährlich ca. 864 Euro (ca. 0,8 Euro / m²).

Darüber hinaus führt die Umsetzung der Planung nicht zu weiteren Kosten für den städtischen Haushalt.

7. Pro und Contra

Pro:

- Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Voraussetzungen, um in einem stark nachgefragten Stadtteil Flächen für den Mehrfamilienhausbau zu aktivieren.
- Mit der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung wird die Nachnutzung eines brachliegenden Teils der von Heide-Süd ermöglicht.
- Ein zeitnahe Abschluss des Entwicklungsgebietes Heide-Süd mit der Entwicklung letzter Brachflächen wird ermöglicht.
- Durch die Schaffung eines überwiegend dem Wohnen dienenden Quartiers sind geringere Verkehrsmengen und Emissionen gegenüber einem Mischgebiet zu erwarten, in dem Gewerbe und Wohnen zu gleichen Teilen umgesetzt würde.
- In einem Allgemeinen Wohngebiet sind nach wie vor Betriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Insofern kann den Ansprüchen an eine verbesserte Nahversorgung über die bestehenden Angebote trotzdem Rechnung getragen werden.

Contra:

- Mit Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet verringert sich die potentielle Anzahl von Arbeitsplätzen, die neu im Gebiet geschaffen werden.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2.Änderung, Fassung vom 25.08.2021

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 25.08.2021