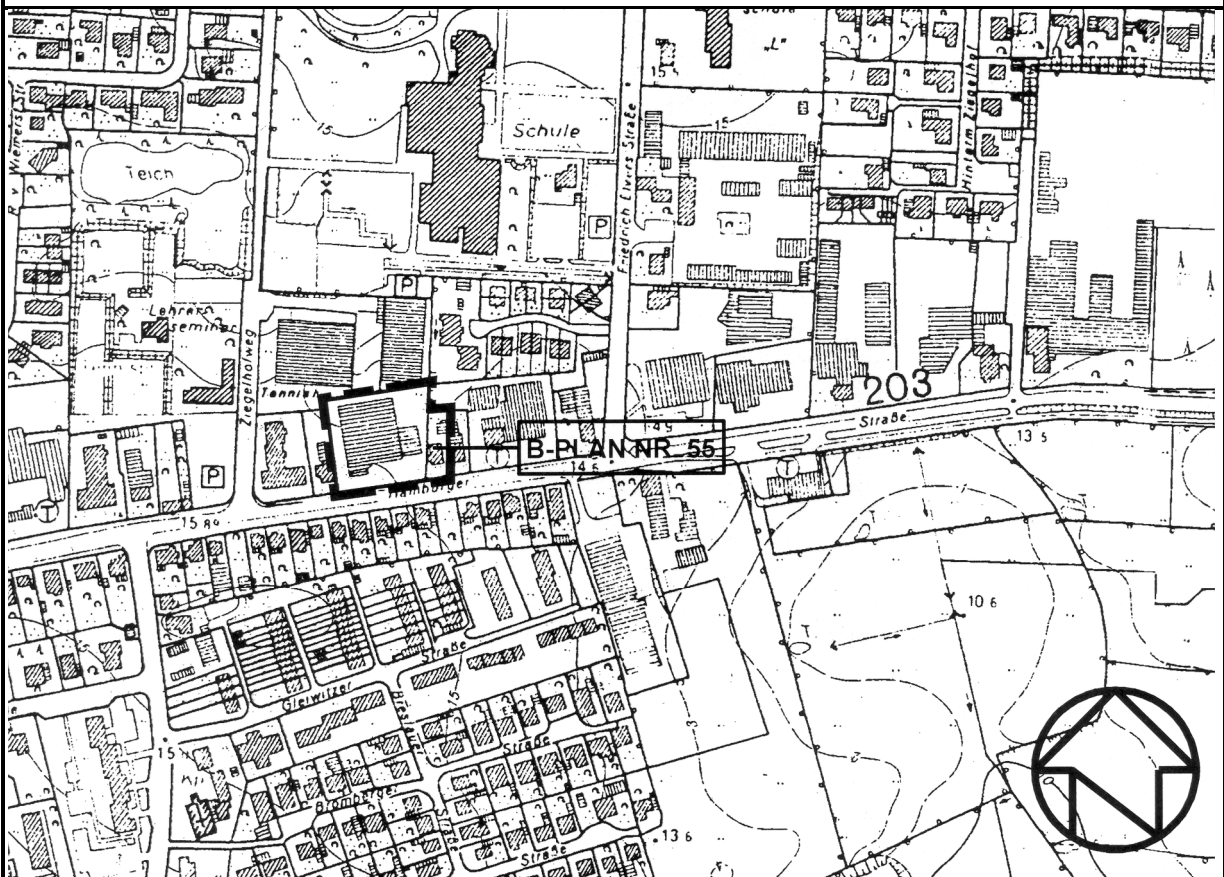


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Heide

für das Gebiet
nördlich der Hamburger Straße,
und östlich des Ziegelhofweges

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Darstellung der Umweltsituation
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 überwiegend als gemischte Baufläche – M – dar; weiterhin liegen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Heide, der sie als Mischgebiet – MI – festsetzt.

Der vorliegende Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird für den betreffenden Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (s. Seite 12).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.200 m². Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers und ist eingebunden in die vorhandenen Baustrukturen parallel zur Hamburger Straße.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch vorhandene gemischt genutzte Baustrukturen östlich des „Ziegelhofweges“,
- im Norden durch Freizeiteinrichtungen in Gestalt von Tennis- und Kegelhalle,
- im Osten durch ebenfalls vorhandene gemischt genutzte Baustrukturen,
- im Süden durch die „Hamburger Straße“ (B 203) sowie hieran angrenzend überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche.

Das Gelände hat eine Höhe von ca. 15,0 m ü.NN und weist topographisch keine nennenswerte Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2008 hatte die Stadt Heide insgesamt 20.765 Einwohner. Heide befindet sich im zentral-nördlichen Teil Dithmarschens und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt ist sowohl Sitz der Stadtverwaltung als auch Verwaltungssitz des Amtes KLG Heider Umland. Heide verfügt über alle Schularten, ist Sitz beruflicher Schulen sowie der Fachhochschule Westküste. Heide ist Bundeswehrstandort, Bahnhaltepunkt, verfügt über Museen und das Brahmshaus, über einen Erholungswald und eine Jugendherberge und ist Sitz des Westküstenklinikums. Heide ist Partner der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Der Stadt Heide wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur Entwicklung des Einzelhandels folgende Aussagen getroffen:

Einzelhandel in der Region Heide-Umland

Übergeordnetes Ziel	Auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept (vgl. Anlage 3) für die Region Heide und Umland vom Mai 2000 festgelegten Eckpunkte soll langfristig die Sicherung einer attraktiven und ausgewogenen Versorgungsstruktur in der Region gewährleistet werden.
Schwerpunkte	Erreicht werden soll • eine Stärkung der Heider Innenstadt als zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsstandort - mit kulturellem und freizeitorientiertem Schwerpunkt, insbesondere mit dem Ziel der Stärkung als Erlebniseinkaufsbereich • eine räumliche Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in der Heider Innenstadt • eine Sicherung der drei dezentralen Fachmarktstandorte in Wesseln, Heide-Ost und -Süd als Standorte für nicht-zentren- relevante Sortimente im Rahmen der ermittelten Potentiale für den Versorgungseinkauf • eine Vermeidung der Schaffung und Entwicklung weiterer groß- flächiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der heute bereits existierenden Standorte • eine Sicherung der vorhandenen wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Gemeinden sowie den Wohngebieten der Stadt Heide und • eine Stärkung der Regionsidentität zur Festigung des regionalen Wir-Gefühls als Grundlage für eine Verbesserung der Einzelhandelssituation in der Region Heide.
Grundlagen der Zusammenarbeit	Das Einzelhandelskonzept wird als gemeinsame Entwicklungsleitlinie für die Region auf der Basis der Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturgutachtens Region Heide-Umland zur Kenntnis genommen. Als Ausdruck des gemeinsamen Interesses an der Regionsentwicklung vereinbaren die GEP-Partner die darin enthaltene Arbeitsteilung.
Projekte	kontinuierliche Zusammenarbeit beim Regionalmarketing im Rahmen des Vereins

Zusätzlich zur formalen Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland wurden durch die GEP-Partner weitergehende praktische Leitsätze formuliert.

Die Leitsätze stellen als Qualitätsvereinbarung zwischen den beteiligten Partnern der GEP und zwischen Politik und Verwaltung eine gemeinsame Plattform für die (künftige) Zusammenarbeit aller dar. Sie wirken als Orientierungsrahmen in einer Aufbruchsituation der interkommunalen Zusammenarbeit und finden ihre Ergänzung bzw. Umsetzung durch ein Handlungskonzept und die Realisierung gemeinsamer Projekte.

Zum Themenkomplex Versorgung heißt es:

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht eine Basis für die Beurteilung der regionalen und örtlichen Versorgung gegeben.

Die Region will wohnortnahe Einrichtungen für den täglichen Bedarf insbesondere mit Blick auf ältere Mitbürger und nicht-motorisierte Verbraucher sichern und stärken.

In der Heider Innenstadt soll als dem Zentrum der Region ein attraktives Einzelhandels-, Freizeit- und Kulturangebot vorgehalten werden.

Die vorhandenen drei Fachmarktstandorte sollen das zentrale Angebot in der Heider Innenstadt im Rahmen einer Arbeitsteilung ergänzen.

Für die gesamte Region soll das Angebot geprägt sein durch vielfältige Sortiments- und Betriebsstrukturen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 55 soll das Betriebsgrundstück eines vorhandenen Einrichtungsfachmarktes planungsrechtlich für eine Neubebauung aufbereitet werden; das derzeit genutzte Betriebsgebäude ist als für die Bedürfnisse des Einrichtungshauses vollkommen unzureichend anzusprechen. Die vorhandenen Baulichkeiten lassen weder optisch noch funktional eine adäquate Präsentation bzw. Aufstellung des Einrichtungshauses zu; aus diesem Grund beabsichtigt der Betreiber zur Standortsicherung in einen kompletten Neubau zu investieren. Die Planung entspricht den definierten Schwerpunkten der Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland; insbesondere wird durch die Planung eine räumliche Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in der Heider Innenstadt perspektivisch gesichert und die Schaffung und Entwicklung weiterer großflächiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der heute bereits existierenden Standorte vermieden.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher direkt über die „Hamburger Straße“; die erforderlichen Stellplätze werden direkt auf dem Betriebsgrundstück angeordnet. Die Baufläche innerhalb des Plangeltungsbereiches wird insgesamt als sonstiges Sondergebiet – SO – großflächiger Einzelhandel / Einrichtungsfachmarkt festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß mit 0,8 fixiert. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird mit 12,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche fixiert; die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) fixiert. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Baukörper sich in den Nahbereich einfügt.

Der „Nutzungskatalog“ des festgesetzten Sondergebietes beinhaltet neben dem Einrichtungsfachmarkt mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.200 m² mit den Sortimenten Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen, Deko-Stoffe, Heimtextilien, Sonnenschutzsysteme, Tapeten, Farben, Betten und Kleinmöbel einschließlich der jeweiligen branchentypischen Nebensortimenten auch für die mit den aufgeführten Sortimenten verbundenen Dienstleistungen erforderlichen Werkstätten und Geschäftsräume sowie mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Büro- und Verwaltungsräume sowie abschließend Stellplätze.

Das Betriebsgrundstück ist derzeit noch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Heide; dieser Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit 1977, setzt das Grundstück als Mischgebiet – MI – mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung fest. Neben einer Vielzahl weiterer Festsetzungen werden die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 und die GFZ (Geschoßflächenzahl) mit 0,8 – jeweils als Höchstmaß – fixiert.

Parallel zur Hamburger Straße (B 203) wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 zudem eine Pflanzfläche mit einer Breite von 15,0 m festgesetzt.

Durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen – insbesondere in Form der Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen – wird das harmonische Einfügen der neuen Gebäudekubatur in das vorhandene Umfeld ermöglicht.

Zeitgleich mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 werden die betreffenden Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Heide entlassen.

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Heide (s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Interessen von Kindern und Jugendlichen durch den Kinderbeauftragten der Stadt Heide wahrgenommen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heide vom 28-02-1996 wurde die örtliche Gliederung des Deutschen Kinderschutzbundes e.V. zum Kinderbeauftragten der Stadt Heide bestellt; das Mitwirkungsrecht wurde mit Beschluss des Magistrates der Stadt Heide vom 14-02-1996 geregelt.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die „Hamburger Straße“ (B 203).

Das Baugrundstück befindet sich im Verlauf der Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Innerhalb des Planbereiches ist die Herrichtung von insgesamt über 40 Stellplätzen vorgesehen; diese Stellplatzanlage ist dauerhaft zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55 ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Heide (s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Die unter Ziff. 7.9 (Hinweise zur Grünordnung) beschriebenen Maßnahmen sind als Empfehlungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer zu werten.

7. Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Heide (Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Einleitung / Methodik

Zur Umsetzung eines gewerblichen Bauvorhabens im Stadtbereich stellt die Stadt Heide den Bebauungsplan Nr. 55 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der absehbar nur gering erheblichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Die vorliegende Darstellung wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Der Untersuchungsumfang ist mit der Stadt Heide abgestimmt. Er entspricht den Inhalten der bei qualifizierten Bebauungsplänen obligatorischen Umweltprüfung. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde am 5. November 2008 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen.

Besondere technische Verfahren wurden für die Umweltprüfung nicht angewendet. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

7.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 befindet sich nördlich angrenzend an die Hamburger Straße (Bundesstraße 203), ca. 100 m westlich der Einmündung der Friedrich-Elvers-Straße im östlichen Stadtgebiet von Heide.

Der Umgebungsbereich nördlich der Hamburger Straße ist geprägt von heterogener, relativ dichter Bebauung aus gewerblichen und untergeordnet wohnbaulichen Nutzungen. Entlang der südlichen Seite der Hamburger Straße ist ältere Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken vorhanden, an die sich südlich modernere Reihenhausbauung an der Gleiwitzer Straße anschließt.

Das rund 4.200 m² große Plangebiet umfasst das Betriebsgrundstück eines gewerblichen Einrichtungsmarktes ("Teppich Knutzen"). Die Bebauung auf 2.050 m² Grundfläche besteht aus einem Gewerbebezweckbau mit Verkaufsflächen und Warenlager. Die Freiflächen sind weitgehend mit Asphalt und Betonsteinpflaster versiegelt. Sie dienen wesentlich als Stellplätze für Kunden, als Abstellfläche und die Verkehre zur Warenan- und -auslieferung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist auf der Gesamtfläche ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Einrichtungsfachmarkt aus. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen von 12,0 m über dem Niveau der Erschließungsfläche. Die Erschließung erfolgt wie bisher direkt von der Hamburger Straße.

Seitens des Betreibers ist vorgesehen, den vorhandenen Gewerbebau zu beseitigen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dabei bleibt die bisherige Nutzungsanordnung mit Fachmarkt, Warenlager und zugeordneten Stellplätzen erhalten. Insoweit stellt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich eine Anpassung an die vorhandene Nutzung dar.

7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Das 1999 verabschiedete **Landschaftsprogramm** und der 2005 neu für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg beschlossene **Landschaftsrahmenplan** als übergeordnete Planwerke zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes stellen als nachrichtliche Übernahme aus dem Gesamtplan Grundwasserschutz (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 2005) für den östlichen Stadtbereich mit dem Plangebiet das geplante Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Heide-Süderholm dar.

Grundsätzlich stehen Wasserschutzgebiete der Ausweisung von Sonderbauflächen nicht entgegen, Belange des Grundwasserschutzes sind aber besonders zu beachten (s.a. Punkt 7.4.3).

Weitere konkrete Darstellungen und Hinweise zu Maßnahmen mit Bezug zum Plangebiet sind in den Planwerken nicht enthalten. Einschränkungen für das Vorhaben ergeben sich daher nicht.

Gleiches gilt auch für den 2002 von der Stadt beschlossenen **Landschaftsplan** (BENDFELDT UND PARTNER, Kiel), der die Fläche dem Siedlungsbereich zuordnet und keine planerischen Aussagen zum Plangebiet trifft.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Heide ist das Plangebiet mit den angrenzenden Grundstücken als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist eine Anpassung im Zuge einer Berichtigung vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 55 ersetzt für das Plangebiet den bisherigen **Bebauungsplan Nr. 20**, der am 11.12. 1976 Rechtskraft erlangte. Er setzt ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Zulässig ist eine dreigeschossige, offene Bauweise. Außerdem sieht er eine Anpflanzungszone / Grünanlage von 15 m Breite entlang der Hamburger Straße vor.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden bei der Bewertung der Eingriffe berücksichtigt.

7.4 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.4.1 Mensch

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit

Mit dem Neubau des Fachmarktes wird die bisherige bauliche Nutzung nicht wesentlich verändert. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld ist an der Lage des bisherigen Gebäudes orientiert und die Anordnung der Kundenstellplätze im vorderen, an die Hamburger Straße angrenzenden Bereich bleibt erhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen im Plangebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Anwohner vor allem durch Lärm- und Staubemissionen kommen. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Nach Fertigstellung wird seitens des Betreibers, trotz der mit dem Bebauungsplan zulässigen Ausweitung der Verkaufsfläche, mit wesentlich erhöhten Kundenverkehren nicht gerechnet. Das Vorhaben dient in erster Linie der Standortsicherung; die vorhandenen Baulichkeiten genügen im Hinblick auf die Wettbewerbssituation nicht mehr den Ansprüchen. Zudem weisen Fachmärkte - im Vergleich z.B. zu Lebensmittel-Discountern – allgemein keine hohen Kundenfrequenzen auf. Die verkehrlichen Beeinträchtigungen werden daher, auch vor dem Hintergrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Hamburger Straße, als sehr gering und nicht erheblich eingeschätzt.

Erholung

Das vorhandene Gewerbegrundstück und seine Umgebung besitzen keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Auch Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden, gewerblichen Sport- und Freizeiteinrichtungen (Tennis- und Kegelhalle) können ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den vorhandenen Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.4.2 Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1820 Heide) sind die Böden des Plangebietes aus lehmigen Sanden über Geschiebelehm der Saale-Eiszeit aufgebaut und als Stauwasserboden (Pseudogley) anzusprechen. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Dithmarschens weit verbreitet. Ihm kommt, auch wegen des mittleren Grundwasserstandes von mehr als 1 m unter Flur und des durch die bisherigen Bautätigkeiten gestörten Bodenaufbaus, keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Im Plangebiet war in den 1950er Jahren eine Kfz-Werkstatt angesiedelt. Der Standort wird daher im Altlastenkataster des Kreises als Altstandort geführt. Konkrete Hinweise auf Bodenkontaminationen / Altlasten liegen aber nicht vor und für die derzeitige bzw. geplante Nutzung ist nicht von einem Gefahrentatbestand auszugehen.

Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen von $4.245 \text{ m}^2 \times 0,8 = 3.396 \text{ m}^2$ zu (Kappungsgrenze bei GRZ 0,8). Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20 erlaubt hingegen nur Versiegelungen von $4.245 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.547 \text{ m}^2$ (GRZ 0,4 zzgl. zulässige Überschreitung). Tatsächlich sind aber mehr als 95 % ($> 4.000 \text{ m}^2$) des Plangebietes bereits versiegelt. Mit dem Vorhaben sind daher keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden. Das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt im Gegenteil $4.245 \text{ m}^2 \times 0,2 = 849 \text{ m}^2$ Boden unversiegelt, was eine Entsiegelung auf ca. 600 m^2 Fläche erfordert und zu einer Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes führt.

Vermieden wird durch den Neubau des Fachmarktes an gleicher Stelle die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen und das Vorhaben folgt damit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

7.4.3 Wasser

Durch die weitgehende Versiegelung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bereits gegeben. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes überwiegend durch direkten Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Ein größerer Teil des auf den Dachflächen anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers wird aber zunächst über Schächte im rückwärtigen Grundstücksteil in einen aufgeweiteten Grabenabschnitt nordöstlich des Plangebietes geleitet.

Der Graben dient anteilig der Regenwasserrückhaltung aus der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke. Er übernimmt auch eine teilweise Versickerungsfunktion, was eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt bedeutet. Über eine Rohrleitung mit Verlauf durch das östliche Plangebiet ist er an die im Jahr 2007 vollständig erneuerte Regenwasserkanalisation in der Hamburger Straße angeschlossen.

An der bisherigen Entwässerungspraxis wird festgehalten.

Durch das Vorhaben ist keine Erhöhung der gegenwärtigen Abflussmenge von Oberflächenwasser zu erwarten. Im Gegenteil bedeutet die teilweise Entsiegelung von Flächen für das Schutzgut eine Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

Das Plangebiet liegt nach dem in der Ausweisung befindlichen Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung im Bereich der äußeren Schutzzone III B des zukünftigen Schutzgebietes für das Wasserwerk Heide-Süderholm. Die Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen beträgt rund 2,5 km.

Besondere Risiken für den Trinkwasserschutz sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht verbunden.

7.4.4 Pflanzen- und Tierwelt

Das bisher schon durch den Fachmarkt genutzte Gelände wird zu über 95 % von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen.

Vegetationsbestände im Plangebiet beschränken sich auf randliche Flächen:

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist abschnittsweise ein ca. 3 m breiter Streifen mit einer ruderalisierten Grasflur vorhanden.
- An der Nordostgrenze befindet sich als Bestandteil eines schmalen, im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehölzstreifens eine junge mehrstämmige Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) von ca. 5 m Höhe.

Die Bestände sind durch stark gestörte Standortverhältnisse gekennzeichnet und als kurzfristig ersetzbar zu bewerten. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht gegeben.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Nordosten ein Geländeeinschnitt / Graben an, der anteilig Oberflächenwasser aus der Entwässerung benachbarter Grundstücke aufnimmt (s.a. Punkt 7.4.3). Er weist eine ruderalisierte Gras- und Krautflur mit aufkommenden, niedrigen Laubgehölzen überwiegend nicht-heimischer Arten und einzelnen Nadelgehölzen auf. Zum Plangebiet besteht eine ca. 2 m hohe Böschung.

Der südliche Randbereich des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücks wird von einer ruderalisierten Grasflur geprägt, die im mittleren Abschnitt von einigen Büschen und Bäumen bestanden ist. Es kommen verschiedene Weiden, Pappeln und Kiefern mit Stammdurchmessern bis zu 20 cm vor. In westlicher Fortsetzung stocken entlang der Gebäudekante der Tennishalle aufkommende Sand-Birken bis 3,5 m Höhe.

In die Bestände wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Sie besitzen eine begrenzte Funktion als Rückzugsraum im besiedelten Bereich.

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des erfassten Biototypenspektrums auch nicht zu erwarten. Verstöße gegen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des besonderen Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) können ausgeschlossen werden.

Internationale und nationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind in einem größeren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 20 ist ein 15 m breiter Pflanzstreifen (Anpflanzungszone / Grünanlage) entlang der Hamburger Straße vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes umfasst er, abzüglich der Grundstückszufahrten, eine Fläche von ca. 700 m².

Eine Umsetzung des Pflanzstreifens im Plangebiet und auch im übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 hat nicht stattgefunden. Dennoch stellt die Überplanung durch das Vorhaben planungsrechtlich einen Eingriff dar, der einer Kompensation bedarf. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass mit der Anpflanzungszone in erster Linie eine städtebaulich repräsentative Gestaltung der Hamburger Straße als Magistrale erreicht werden sollte und ökologische Zielsetzungen nur untergeordnet eine Rolle spielten.

7.4.5 Klima und Luft

Das Plangebiet weist durch die vorhandene Bebauung und die weitgehende Versiegelung gestörte lokalklimatische Verhältnisse auf. Diese sind durch erhöhte Durchschnittstemperaturen bei gleichzeitig größeren Temperaturschwankungen gekennzeichnet („Stadtklima“).

Die bestehenden Beeinträchtigungen werden vermindert durch die Etablierung dauerhafter Vegetation in den unversiegelten Bereichen. Diese übernimmt auch eine (begrenzte) klimatische Ausgleichsfunktion, filtert Luftschadstoffe und bedeutet gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse.

7.4.6 Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem von dichter Bebauung geprägten städtischen Bereich. Entlang der Nordseite der Hamburger Straße ist eine sehr heterogene Bebauung mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden unterschiedlicher Größe und Alters vorhanden. Wohnnutzungen in älteren Einzelhäusern, wie sie südlich der Hamburger Straße als einheitliche Bebauung kennzeichnend ist, sind deutlich untergeordnet.

In diesem Umfeld besitzt der vorhandene Fachmarkt seinen etablierten Standort. Er profitiert dabei von der guten Erreichbarkeit über die als Hauptverkehrsachse ausgebaute Hamburger Straße (Bundesstraße 203).

Mit dem Abriss des bisherigen Gewerbebaues und einem Neubau an gleicher Stelle wird das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Auch die zulässige Höhe des Fachmarktgebäudes passt sich in ihren Dimensionen der Bebauung im Umfeld an. Gegenwärtig ist eine Abgrenzung des Plangebietes zu den benachbarten Grundstücken an der Hamburger Straße kaum vorhanden. Hier kann durch randliche Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen eine optisch deutliche Gliederung hergestellt werden.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen und sonstigen Sachgütern nicht bekannt. Auch Auswirkungen der Planung auf Denkmale in der weiteren Umgebung sind nicht erkennbar.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.5 Planungsalternativen und Nullvariante

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen für das Plangebiet nur in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung. Dabei sind gegenüber dem Vorhaben aber keine Vorteile hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für eine Wohnnutzung ist das Plangebiet vor allem wegen der von der stark befahrenen Hamburger Straße ausgehenden Verlärmung weniger geeignet. Unter ökologischen Gesichtspunkten vorteilhaft wäre aber der damit voraussichtlich verbundene geringere Versiegelungsgrad.

Wird die Planung nicht umgesetzt (Nullvariante), ist zunächst die Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten, der bereits eine erhebliche Vorbelastung von Umweltschutzgütern bedeutet. Für den Fachmarkt bleibt zur Umsetzung der Um- / Ausbaupläne dann nur die Verlagerung an einen alternativen Standort, was ggf. mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen verbunden ist.

7.6 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist nicht mit erheblichen Eingriffen verbunden, die über bereits vorhandene Beeinträchtigungen von Schutzgütern hinausgehen. Insgesamt ist, wenn auch in relativ geringem Umfang, eine Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes zu erwarten.

Durch Entsiegelungen auf ca. 600 m² Fläche werden die Voraussetzungen zur Etablierung dauerhafter Vegetation geschaffen, mit positiven Wirkungen auch auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima / Luft. Zudem ist damit gegenüber dem als nicht erheblich bewerteten Verlust an Ruderalvegetation und wenigen jüngeren Gehölzen eine Aufwertung als Lebensraum verbunden.

Die durch den Betreiber des Fachmarktes vorgesehenen randlichen Grünstrukturen (s.a. Punkt 0) können auch als Kompensation für die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzte, tatsächlich aber nicht umgesetzte Anpflanzungszone an der Hamburger Straße herangezogen werden. Außerdem wird damit eine optisch wirksame Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erreicht, die zur Gliederung des Siedlungsbereiches beiträgt.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens bedeutet keine zusätzliche Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die Umweltauswirkungen lassen sich hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Stadt daher nicht für erforderlich gehalten.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heide plant für den Neubau eines Einrichtungs-Fachmarktes ("Teppich Knutzen") am bisherigen Standort in der Hamburger Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55. Er ersetzt für das Plangebiet den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 20.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an die Hamburger Straße an und befindet sich in einer Gemengelage aus weiteren gewerblichen Nutzungen und wenigen Wohnhäusern.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 4.200 m². Vorgesehen ist, das vorhandene Fachmarktgebäude abzureißen und durch einen zweistöckigen Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch den Fachmarkt, den Kunden-Parkplatz und Nebenanlagen zu. Die Zufahrten erfolgen unverändert über die angrenzende Hamburger Straße.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche ergeben sich gegenüber dem Bestand kaum Änderungen. Damit können auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen durch möglicherweise verstärkte Kundenverkehre sind nicht zu erwarten.

Für die Erholung hat weder das Plangebiet noch die Umgebung eine Bedeutung.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen durch das vorhandene Gebäude, die Kundenparkplätze und Abstellflächen versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegeben.

Auch die kleinflächigen Gras- und Krautfluren mit wenigen jungen Gehölzen in den randlichen Bereichen des Plangebietes haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20 sieht eine Pflanzstreifen von 15 m Breite an der Hamburger Straße vor. Tatsächlich wurde dieser aber nie angelegt. Für seine planungsrechtliche Beseitigung kann die vom Betreiber des Fachmarktes vorgesehene randliche Herstellung von Grünflächen als Ausgleich gelten.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Gegenüber dem Bestand werden durch das Vorhaben etwa 600 m² Fläche weniger versiegelt. Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima / Luft bedeutet dies eine Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Bodenfunktionen werden wiederhergestellt, der Abfluss von Oberflächenwasser wird verringert und die entstehende dauerhafte Vegetation filtert Luftschadstoffe und sorgt für ein besser ausgeglichenes Lokalklima. Hinsichtlich des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers wird die bisherige Entwässerungspraxis mit Anschluss an einen Graben und die Kanalisation beibehalten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Eine Planungsalternative besteht nur in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung, die aber keine Verbesserung des Umweltzustandes erwarten lässt.

Wird die Planung nicht umgesetzt, kann der Fachmarkt sein Neubau-Vorhaben nur an einem anderen Standort verwirklichen. Dabei werden aber möglicherweise bisher unbeeinträchtigte Freiflächen in Anspruch genommen.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenso wie besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

7.9 Hinweise zur Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht keine grünordnerischen Festsetzungen vor. Seitens des Fachmarkt-Betreibers sind aber randliche Grünstrukturen vorgesehen, die den nach dem Bebauungsplan unversiegelt zu belassenden Flächenanteil von 20 % der Grundfläche (850 m²) umfassen. Hierzu werden folgende Hinweise / Empfehlungen gegeben:

Pflanzstreifen / -flächen

Für die Entwicklung dauerhafter Vegetation stehen größere Flächenanteile vor allem an der westlichen Plangebietsgrenze und im Osten, südlich des angrenzenden Grabens zur Verfügung. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen der Detailplanung.

Entwicklungsziel sind Extensivrasenflächen mit locker angeordneten Gehölzen. Die unter ökologischen Gesichtspunkten wünschenswerte, abschnittsweise Umsetzung auch geschlossener, dichter Gehölzreihen ist aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse unter Berücksichtigung des vorbeugenden Brandschutzes und des Rettungswesens nicht möglich.

Als Saadmischung für die Extensivrasen ist eine blumen- und kräuterreiche Zusammensetzung für magere Standorte zu verwenden. Nach der Herstellung sollen Pflegemaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. In der Regel erscheint eine zweischürige Mahd ausreichend. Dabei soll die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen, um ein Ausblühen der Gräser auch als Nahrungsgrundlage für Insekten zu ermöglichen. Sinnvoll ist zudem, nicht alle Flächen gleichzeitig zu mähen, sondern abschnittsweise vorzugehen. Dadurch können unterschiedliche Entwicklungsstadien nebeneinander entstehen, was die Lebensraumvielfalt erhöht und Rückzugsräume für die Tierwelt frisch gemähter Flächenanteile schafft.

Zur weiteren Erhöhung der Lebensraumvielfalt, aber auch unter gestalterischen Gesichtspunkten, sollen auf den Grünflächen einzelne Solitärgehölze oder kleinere Gehölzgruppen gepflanzt werden.

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden (s.u.). Exotische Ziergehölze und Bodendecker (*Koniferen*, *Cotoneaster* etc.) bieten ihnen gegenüber keine Nahrungsgrundlage für heimische Arten.

Um den Pflanzen Entwicklungsraum zu geben, sollten als Richtwert 4 m² Pflanzfläche pro Strauch nicht unterschritten werden. Für Bäume sind entsprechend größere Pflanzflächen bis 10 m² vorzusehen.

Pflegemaßnahmen an den Gehölzbeständen (Schnitt) sollten nur im Bedarfsfall erfolgen. Aus Gründen des Artenschutzes sind sie außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr durchzuführen.

Pflanzungen von Bäumen werden aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nur begrenzt möglich sein. Sie müssen zudem das Nachbarschaftsrecht beachten.

Als Mindestqualität werden Hochstämme mit 16/18 cm Stammumfang empfohlen. Damit sind von Beginn an Wuchsgrößen gewährleistet, die optisch wirksam sind und die gewünschte gliedernde Wirkung gegenüber den Nachbargrundstücken entfalten.

Auch Flächenanteile, die für eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht geeignet sind, z. B. im schmalen Grundstücksstreifen nördlich des Fachmarktes, sollen als Extensivrasen entwickelt werden. Damit entsteht eine Vegetationsdecke, die eine Mindestfunktion als Lebensraum bietet und sich auch kleinklimatisch günstig gegenüber z. B. einer wassergebundenen Befestigung mit Kies oder Splitt auswirkt.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

Bäume (für engere Platzverhältnisse geeignete Arten)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* "Olmsted")
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Esche (*Fraxinus excelsior* "Nana")
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur* "Fastigiata")
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)
Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Filzrose (*Rosa tomentosa*)
Gemeine Himbeere (*Rubus idaeus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Beerensträucher regionaler Sorten

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen Klärwerk am "Friesenweg" zur Reinigung zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über einen vorhandenen Grabenabschnitt teilweise versickert; über eine Rohrleitung wird der verbleibende Rest in den Regenwasserkanal und anschließend in die Vorflut geleitet.

8.2 Wasser / Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

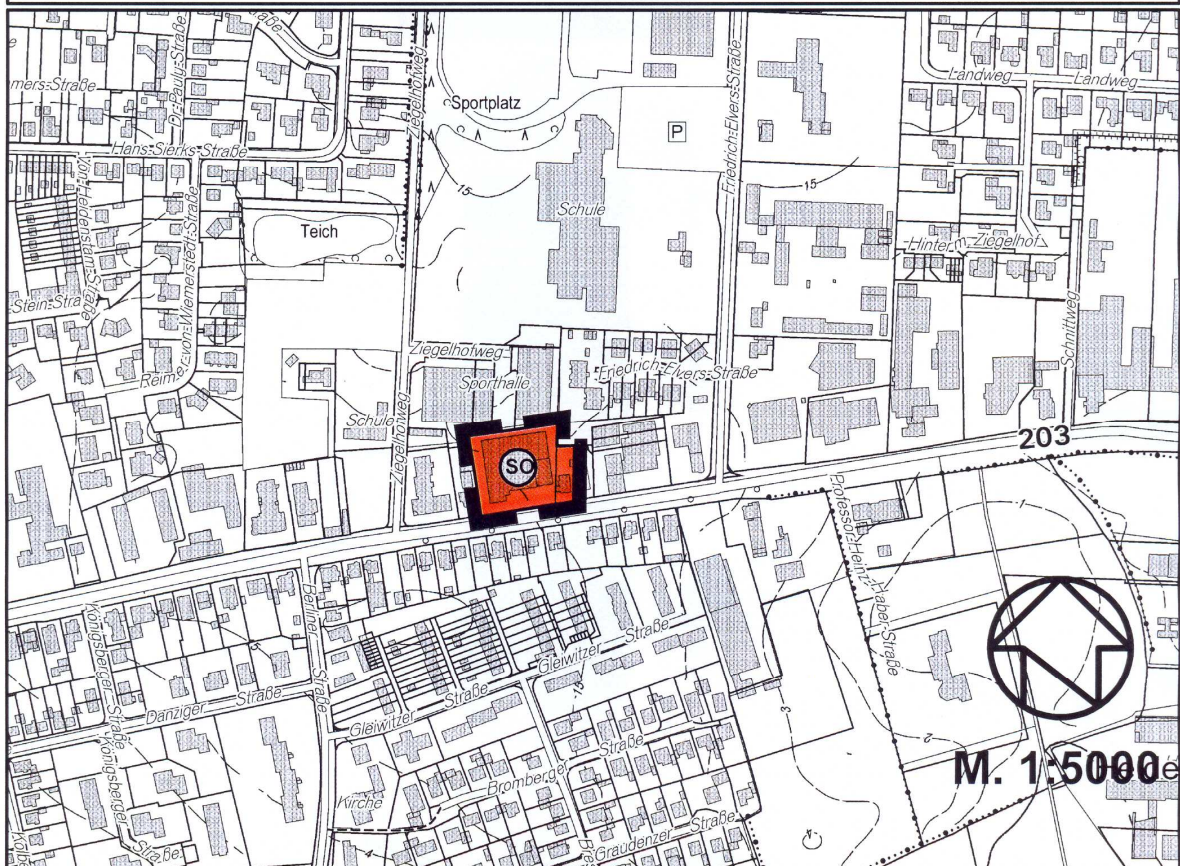
Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Kosten

Der Stadt Heide entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten.

Heide, den

ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel / Einrichtungsfachmarkt	§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (20. Änderung)

Die rasche planungsrechtliche Aufbereitung des bereits bisher durch den Vorhabenträger genutzten Bereiches in der nunmehr vorgesehenen Form machte es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Heide als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a aufzustellen; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (20. Änderung).

Die Darstellung des Bereiches als Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel entspricht nach Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 55 der Stadt Heide der tatsächlich anzutreffenden Nutzung.

Heide, den

- Bürgermeister -