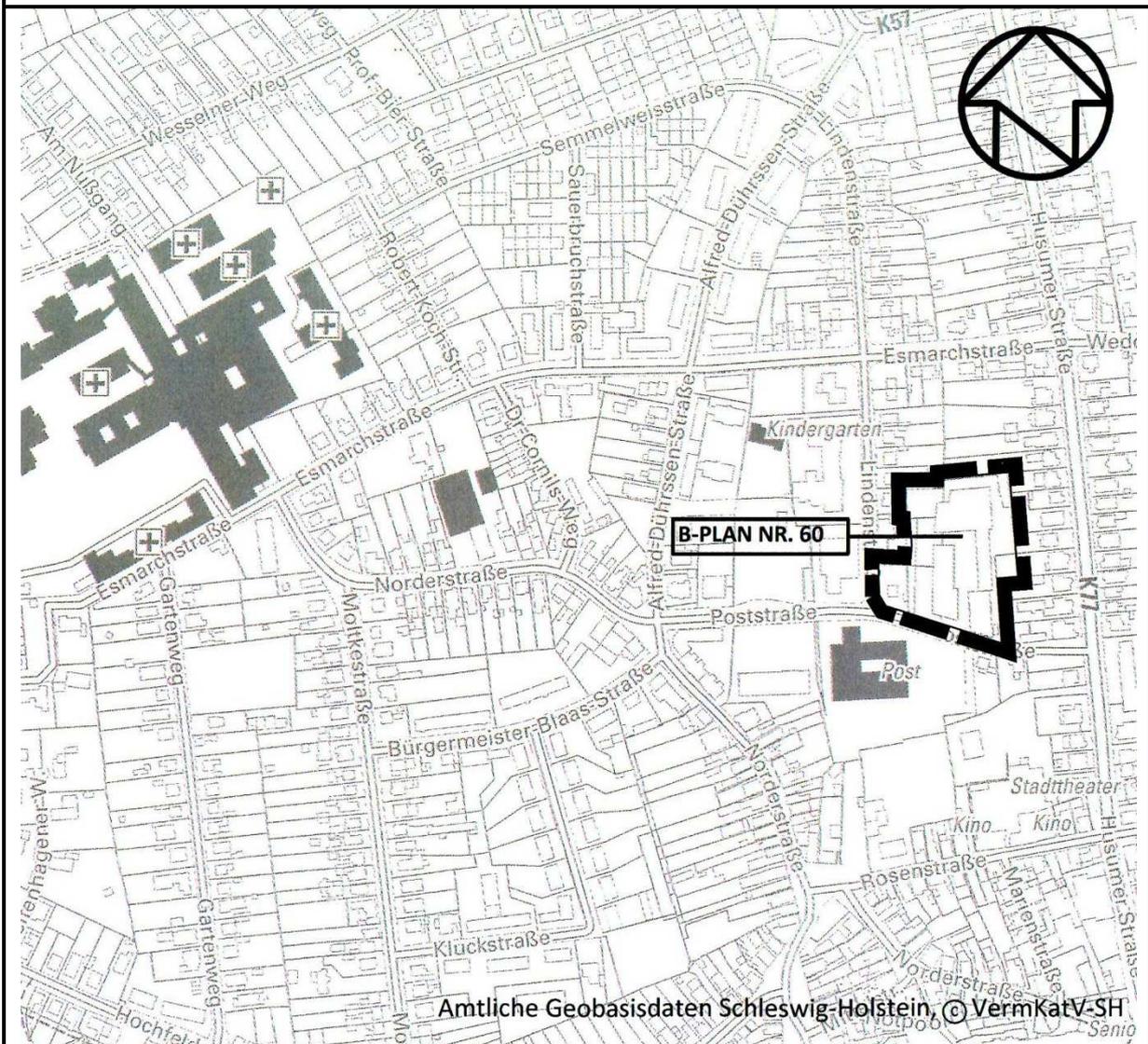


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Heide

für das Gebiet

„nördlich der Poststraße, östlich der Lindenstraße,
südlich der Esmarchstraße und westlich der Husumer Straße“



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

Übersichtsplan M: 1:5.000

Stand: Öffentliche Auslegung 17-01-2013

PLANUNGSRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091
Email: info@planungsgruppe-dirks.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen.....	4
4. Verkehrserschließung und -anbindung	7
5. Ruhender Verkehr	8
6. Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7. Ver- und Entsorgung.....	8
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	9
9. Flächenbilanz	10
10. Kosten	10
11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	11

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 als gemischte Baufläche - M - dar; ein Geländestreifen im Westen des Plangebietes ist als Wohnbaufläche - W - dargestellt. Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen nunmehr insgesamt einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - zugeführt.

Der vorliegende Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient sowohl der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ (hier: Areal des ehemaligen Baustoffhandels Raab-Karcher) wie auch der „Nachverdichtung“ zu Wohnzwecken eines innerstädtischen Quartieres. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen insgesamt als Wohnbaufläche - W - dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha. Es befindet sich in nordwestlich-zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Heide und stellt sich derzeit als geräumte Gewerbebrache innerhalb der vorhandenen Baustrukturen dar.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch die „Poststraße“ und das hieran unmittelbar angrenzende Areal der Deutschen Bundespost,
- im Westen durch die „Lindenstraße“ und die beidseitig vorhandenen gemischt genutzten Gebäudestrukturen,
- im Norden durch gärtnerisch genutzte Flächen der wohnbaulich genutzten Baugrundstücke im mittelbaren Anschluss an die „Esmarchstraße“,
- im Osten durch ebenfalls gärtnerisch genutzten Flächen der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke westlich der „Husumer Straße“.

Das Gelände hat eine Höhe von ca. 12,0 m ü.NN und weist topographisch keine nennenswerte Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-06-2012 wies die Stadt Heide insgesamt 20.791 Einwohner auf. 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. Der Stadt Heide wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Weiterhin ist die Stadt Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die am 18-12-2012 paraphierte Kooperationsvereinbarung weist folgende Präambel auf:

„1. Präambel

1.1. Anlass

Die Stadt Heide und die dem Amt KLG Heider Umland angehörigen elf Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln und Wöhrden stehen vor großen Herausforderungen, die durch veränderte demographische Rahmenbedingungen und neue wirtschaftsstrukturelle Bedingungen hervorgerufen werden.

Während in den Jahrzehnten vor der Jahrtausendwende das stetige Wachstum der Bevölkerung bestimmend für die Entwicklungspolitik der Kommunen war, müssen jetzt in einer Phase der Stagnation und allmählichen Reduktion der Einwohnerzahlen bei gleichzeitig zunehmender Alterung neue Entwicklungsstrategien zur Anwendung kommen. Nicht mehr das Wachstum, also die quantitative Seite steht im Vordergrund, sondern die Qualität der Lebensverhältnisse muss im Zentrum der Politik stehen. Die Stadt-Umland-Region steht dabei mit anderen Regionen im Wettbewerb um Einwohner, Arbeitsplätze, Studenten, Touristen, etc.

Im Bewusstsein, dass die Region als Ganzes durch das Zusammenwirken der einzelnen Kommunen an Attraktivität gewinnen muss, wollen die 12 Kommunen die interkommunale Kooperation verstärken.

Durch die seit dem Jahr 2000 zwischen der Stadt Heide und den sieben Umlandgemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Wesseln und Weddingstedt bestehende Gebietsentwicklungsplanung (GEP) liegt eine gute Grundlage für die inhaltliche und räumliche Erweiterung der gemeindeübergreifenden Kooperation vor.

Seit der Unterzeichnung der Schlussvereinbarung im Jahr 2000 haben sich viele strukturelle Veränderungen ergeben, insbesondere in demographischer und gewerblicher Hinsicht, aber auch im Bereich der Erneuerbaren Energien. Zugleich sind durch die Fusion der Ämter KLG Heide-Land und KLG Weddingstedt zum Amt KLG Heider Umland vier neue Gemeinden in den Verbund der Stadt-Umland-Kooperation aufgenommen worden: Neuenkirchen, Norderwöhrden, Stelle-Wittenwurth und Wöhrden.

1.2. Zweck und Schwerpunktthemen

Die Gebietsentwicklungsplanung aus dem Jahr 2000 wird zu einem Stadt-Umland-Konzept (SUK) der 12 Kommunen weiter entwickelt. Das SUK soll in einer mittelfristigen Vorausschau bis in das Jahr 2025 als konzeptionelle Grundlage der interkommunalen Kooperation der Stadt Heide und der elf Umlandkommunen dienen.

Das Stadt-Umland-Konzept ist ein fortschreibungsfähiges und fortschreibungsbedürftiges Konzept mit Bindungswirkung für Politik und Verwaltungen der beteiligten Kommunen. Das Erfordernis zur Fortschreibung bzw. zur inhaltlichen Anpassung kann sich im Ergebnis des begleitenden Monitorings herausstellen.

Das Stadt-Umland-Konzept der 12 Kommunen dient als Grundlage für die Formulierung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Zugleich ist das SUK ein wesentliches Element der Entwicklungsplanung des Kreises Dithmarschen.

Ausschlaggebend für die Entwicklung der Stadt-Umland-Region in den nächsten Jahren wird sein, das Grundgerüst der wirtschaftlichen Aktivitäten zu stabilisieren und zugleich gezielt neue zukunftssträchtige Branchen und Erwerbsquellen zu etablieren. Als Zukunftsbranche spielt dabei das Thema „Energie“ für die Region eine zentrale Rolle. Um neue Ansiedlungen zu forcieren, verständigt sich die Stadt-Umland-Region auf den Ausbau sowie die Entwicklung von drei regional bedeutsamen Gewerbestandorten mit jeweiligen Branchenspezialisierungen.

Weiterhin müssen die geänderten Ansprüche an das Wohnen — einerseits in quantitativer Hinsicht, aber noch viel mehr auch in qualitativer Hinsicht in der Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung zu einer neuen Prioritätensetzung hin zur Innenentwicklung und zur Bestandssanierung führen. Die Kommunen wollen hier auf der Basis eines vereinbarten Rahmens verlässlich zusammen arbeiten und schädliche wechselseitige Konkurrenzen vermeiden.

Für die Entwicklung des Einzelhandels hat Heide mit seinem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt eine herausragende Funktion für die Versorgung der Region. Zugleich müssen die wohnortnahen dezentralen Versorger stabilisiert sowie neue Möglichkeiten der wohnortnahen Versorgung unterstützt werden.

Im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gilt es, das Kirchturmdenken hintenan zu stellen und zu gemeinsamen Lösungen zu kommen. Diese Herausforderung stellt sich auch im Bereich des Verkehrs. Konkrete Lösungsvorschläge sollen in einem integrierten, regionalen Gesamtverkehrskonzept gefunden werden. Schließlich soll im Bereich von Landschaft und Erholung ein zwischen den Kommunen noch stärker abgestimmtes Vorgehen praktiziert werden. Die Energielandschaft mit ihren Chancen und Risiken ist zu einem gerechten Ausgleich mit den Belangen von Landwirtschaft, Naturschutz und Erholung zu führen.

1.3. Verstetigung

Die Realisierung der vereinbarten Ziele ist kein Selbstläufer. Die Erfahrungen der vergangenen Gebietsentwicklungsplanung zeigen, dass die Verständigung auf gemeinsame Ziele nur der erste Schritt einer regionalen Zusammenarbeit sein kann. Ohne die Einrichtung entsprechender Arbeitsstrukturen, die originär für die Umsetzung der vereinbarten Ziele verantwortlich sind, verlaufen viele gute Ansätze im Sande. Vor diesem Hintergrund bilden die 12 Kommunen unmittelbar nach Beschluss zum Stadt-Umland-Konzept eine Entwicklungsagentur Stadt-Umland-Region Heide mit der Verantwortung für das zentrale Thema

„Wirtschaft“ und zugleich in der Funktion als SUK-Geschäftsstelle auch für die anderen Themen und Projekte des Stadt-Umland-Konzepts.

Durch die Einrichtung dieser festen Arbeitsstrukturen, durch die Verstetigung des Wirkens der Zentralen Lenkungsgruppe und durch das Einrichten eines Controlling- und Monitoringsystems soll die Verbindlichkeit der interkommunalen Kooperation deutlich erhöht werden.

Alle Akteure der SUK sehen sich in der Verantwortung, den Geist der interkommunalen Kooperation in die regionale Öffentlichkeit zu tragen und so möglichst viele Mitstreiter in der Bevölkerung anzusprechen. Die vereinbarten Zentralen Projekte im Rahmen des SUK sind auf die Mitwirkung möglichst vieler Akteure der Region angelegt.“

Unter **Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr. 4.4 - Wohnungsbaukontingente der Kommunen** wird der Stadt Heide ein Eigenbedarf-Kontingent von 554 Wohneinheiten (WE) zugeordnet; der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird durch das SUK unter dem Titel „Brachflächen in der Kernstadt“ mit einer grundsätzlichen Priorität versehen. Durch die vorliegende Planung werden in bevorzugter Innenstadtlage ca. 55 Wohneinheiten geschaffen. Der südliche Teil der Wohnanlage verfügt ebenso über gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten wie über spezielle Service-Angebote, die primär Senioren als Zielgruppe ansprechen.

Die Gesamtanlage wird über die „Poststraße“ erschlossen und verfügt über eine zentrale Tiefgarage, in der alle erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Im unmittelbaren Anschluss an die „Poststraße“ werden zudem Besucherstellplätze in erforderlicher Anzahl dauerhaft zugänglich ihren Standort finden.

Planung, Umsetzung und Verwertung der Flächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes obliegt einem privaten Erschließungsträger als Partner der Stadt Heide.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes zeichnen sich insbesondere durch ihre zentrale Lage in mittelbarer Nähe zum Marktplatz aus. Die Bauflächen werden als **Allgemeine Wohngebiete – WA** – festgesetzt. Es ist ausdrückliches Planungsziel der Stadt, neben der Aufbereitung von Flächen für den traditionellen „Einfamilienhausbau“ in eher peripheren Lagen das vorliegende Planareal der Schaffung zentralen Wohnraumes innerhalb des Stadtgebietes zuzuführen, für den stetige Nachfrage insbesondere aus der Gruppe der sog. „Best Ager“ besteht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf das vorgesehene Bauvolumen abgestimmt mit einer **GRZ von 0,40** festgesetzt. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wird bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 v.H. der Gesamtgrundfläche auf der Grundlage des § 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO allgemein zugelassen; diese Regelung wird durch die Unterbauung des Areals durch die zentrale Tiefgarage erforderlich.

Für den an die „Poststraße“ angrenzenden Bereich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt, im hinterliegenden Blockinnenraum wird das zulässige Bauvolumen umfeldverträglich mit 2 Vollgeschossen begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird für den maximal 3-geschossigen Bereich mit 15,50 m, für den nördlich anschließenden maximal 2-geschossigen Bereich mit 13,00 m sowie für das Eckgrundstück „Poststraße“/„Lindenstraße“ mit 10,00m, jeweils über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ im Hinblick auf eine verträgliche Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 1,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Verfügung des Erschließungsträgers.

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 äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Poststraße“ und von hier in östlicher Richtung an die „Husumer Straße“ (K 77).

Eine innere kraftverkehrliche Erschließung des Planbereiches ist nicht erforderlich, da alle neu herzustellenden Wohneinheiten über direkte Zugänge zur zentralen Tiefgarage verfügen werden. Fußläufig wird das Gesamtareal durchgängig gestaltet.

5. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst Bauflächen, die durch ca. 55 Wohneinheiten genutzt werden sollen. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze werden in einer zentralen Tiefgaragenanlage auf dem Baugrundstück hergerichtet; die Zufahrt der zentralen Tiefgarage wird im Südosten des Baugrundstückes im Verlauf der „Poststraße“ angeordnet.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend, sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 55 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planung insgesamt 10 zusätzliche Besucherparkplätze notwendig. Im Süden des Baugrundstückes werden die erforderlichen Besucherstellflächen dauerhaft öffentlich zugänglich geschaffen.

Der zu erwartende Bedarf an Besucherstellflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gesamtfläche stellt sich als ehemals gewerblich genutzte Brachfläche dar. Die im Zuge der gewerblichen Nutzung des Areals entstandenen Baustrukturen sind rückgebaut und die Geländeoberfläche ist komplett eingeebnet; bei einer Begehung des Areals am 29-11-2012 wurde festgestellt, dass nicht einmal Ruderalstrukturen auf der Fläche vorhanden sind. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Geländes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keinen Lebensraum für Tierarten bietet. Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen Klärwerk am „Friesenweg“ zur Reinigung zugeführt.

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

7.2. Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

7.3. Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH über Erdkabel.

7.4. Gas

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

7.5. Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

7.6. Abfallbeseitigung

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

7.7. Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen stehen im Eigentum des Erschließungsträgers. Allgemein gilt jedoch:

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 das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das 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.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	0,80	100,0

10. Kosten

Der Stadt Heide entstehen aus der vorliegenden Planung keine finanziellen Verpflichtungen.

Der Abwasserzweckverband Region-Heide ist berechtigt, von den jeweiligen Grundstückseigentümern einen Baukostenzuschuss für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungseinrichtung und die Grundstücksanschlussbeiträge nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Entsorgungsbedingungen zu erheben.

Heide, den

**11.

 - Bürgermeister -**

12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (22. Änderung)

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Heide gelingt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache zu schaffen. Die Betriebsflächen eines ehemaligen Baustoff-Handels werden für Wohnzwecke aufbereitet und gleichzeitig in einem dem Standort angemessenen Maß nachverdichtet.

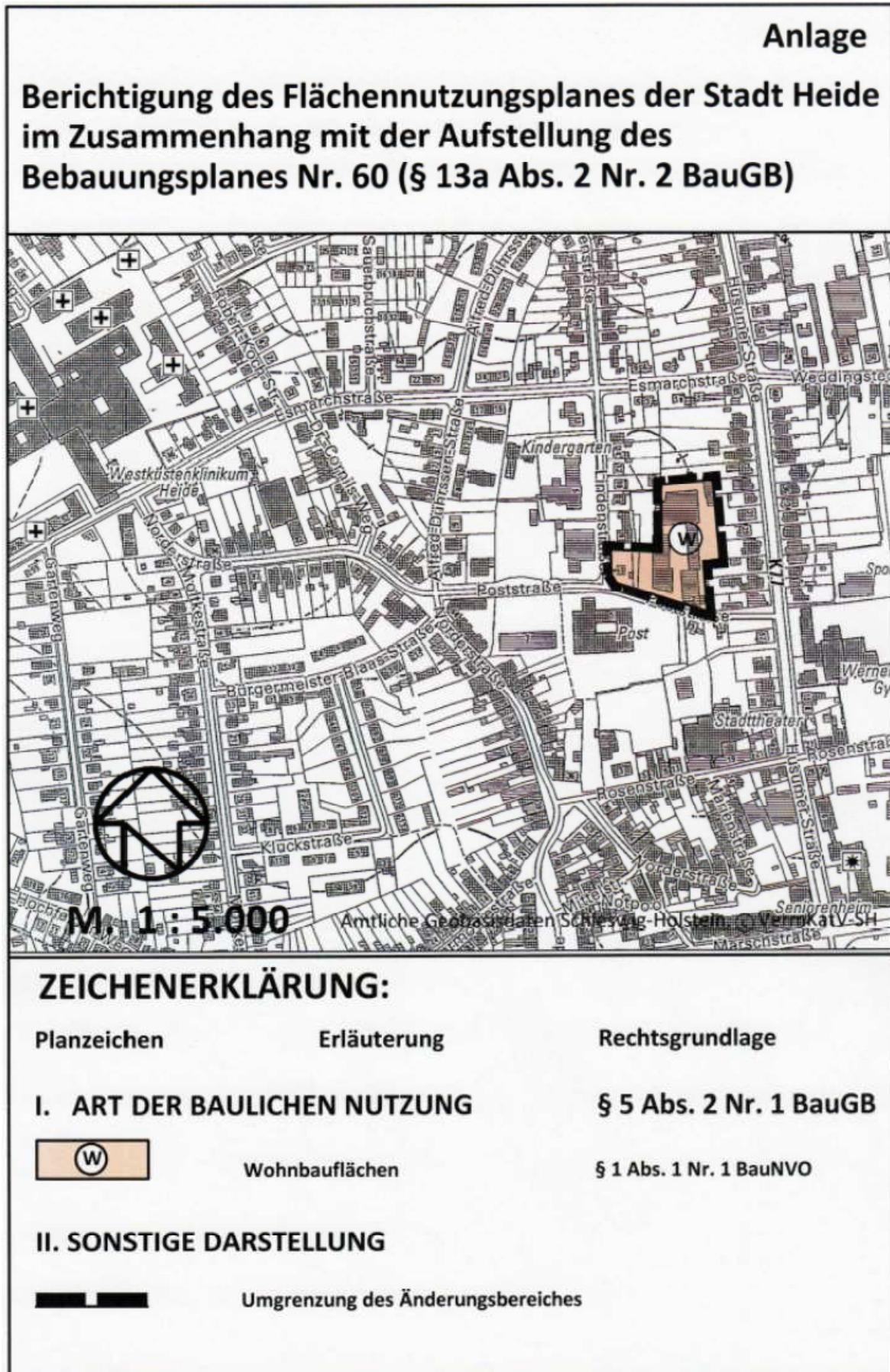
Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 überwiegend als gemischte Baufläche – M – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Durch die vorliegende Planung wird das Gesamt-Areal innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 nunmehr der Nutzung als Wohnbaufläche – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zugeordnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (22. Änderung).

Heide, den

- Bürgermeister -



22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide