

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 63
der Stadt Heide

Für das Gebiet nördlich der Gemeindegrenze Lohe-Rickelshof, des Hochfelder Wegs und der Esmarchstraße, westlich der Professor-Bier-Straße, der Robert-Koch-Straße und des Naugarder Wegs, südlich der Straße Freudental und des Wesseler Wegs und östlich des Hochfelder Wegs.

Aufgestellt:

Planungsring Mumm + Partner GbR
Architekten und Ingenieure
Krim 2
24896 Treia

Stand: 27.09.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL A	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
1	Planungsgrundlagen 4
1.1	Rechtsgrundlagen 4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3	Anlass und Ziel der Planung 4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben 5
1.5	Flächennutzungsplan 8
1.6	Landschaftsplan 8
2	Umweltbelange 8
3	Inhalt der Planung 8
3.1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen 8
3.2	Art der baulichen Nutzung 10
3.3	Maß der baulichen Nutzung 12
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen 12
3.5	Höhe baulicher Anlagen 13
3.6	Stellplätze, Garagen und offene Garagen 13
3.7	Maßnahmen der Grünordnung 14
4	Erschließung 16
4.1	Verkehr 16
4.2	Ver- und Entsorgung 18
4.2.1	Abwasserbeseitigung 18
4.2.2	Trinkwasser 19
4.2.3	Elektrizität 19
4.2.4	Gas 19
4.2.5	Abfallbeseitigung 19
4.2.6	Telekommunikation 19
4.2.7	Feuerlöscheinrichtungen 19
5	Baugrund 19
6	Immissionsschutz 20
7	Hinweise 23
8	Altlasten 23
9	Kampfmittel 23
10	Archäologie 23
11	Flächenangaben 24
12	Kosten 24
TEIL B	Umweltbericht (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:	Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Schallschutz ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler	20.01.2017
	Verkehrsuntersuchung, LOGOS, Ing.- und Planungsgesellschaft mbH	18.01.2017
	Geotechnisches Gutachten, Geo- Rohwedder Neubau Umgehungsstraße	03.11.2015
	Geotechnisches Gutachten, Geo- Rohwedder Erschließung geplantes Wohngebiet	03.11.2015
	Geotechnisches Gutachten, Geo- Rohwedder Erschließung geplantes Mischgebiet	03.11.2015

TEIL A Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1 Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO); alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Für die parallel laufenden grünplanerischen Aussagen gelten zusätzlich das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie betroffene Fachgesetze.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Heide befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Heide, nördlich der Bundesstraße 203. Er umfasst den Standort des Westküstenklinikums Heide, mit westlich angrenzenden Entwicklungsflächen für das Westküstenklinikum Heide, im Norden und Osten Flächen eines bestehenden Wohngebietes und nördlich der Gemeindegrenze Lohe-Rickelshof angrenzende Entwicklungsflächen der Stadt Heide.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße Freudental und den Wesselner Weg
- im Osten durch die Robert- Koch-Straße und die Professor-Bier-Straße
- im Westen und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Gemeindegrenze Lohe- Rickelshof und dem in der Erschließung befindlichen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Das im Plangebiet angesiedelte Westküstenklinikum (WKK) ist eine Klinik der Schwerpunktversorgung und Akademisches Lehrkrankenhaus der Universitäten Kiel, Lübeck und Hamburg.

Neben der stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung bietet das Klinikum als Einrichtung des Gesundheitswesens mit mehreren Tochterunternehmen Dienstleistungen (therapeutische Angebote, medizinische Versorgungszentren, Wäscherei Catering Dienstleistungen etc.) für das Krankenhaus und übergreifend an. Weiterhin sind Nutzungen angesiedelt, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen wie Gesundheitsamt, Bildungseinrichtungen für Berufe im Gesundheitswesen und Wohnnutzungen.

Das Westküstenklinikum in Heide hat zur Standortsicherung und Weiterentwicklung westlich des Klinikums bereits Grundstücksflächen erworben, die derzeit noch als Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

Im Geltungsbereich nördlich der Gemeindegrenze Lohe- Rickelshof befinden sich brach liegende Flächen, die im Eigentum der Stadt Heide sind. Die Stadt Heide hatte ursprünglich hier mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.56 ausschließlich das Planungsziel verfolgt, eine Straßentrasse zur Anbindung des Westküstenklinikums an die B 203 gemeinsam mit der Gemeinde Lohe-Rikelshof zu realisieren, um eine Entlastung der umliegenden Wohngebiete durch Durchgangsverkehr zu erwirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 verfolgt die Stadt Heide das Planungsziel den Bestand des Westküstenklinikums Heide mit seinen Nutzungen zu festigen und für die Zukunft Weiterentwicklungen zu ermöglichen. Die im Süden an die Gemeinde Lohe-Rickelshof angrenzenden Flächen der Stadt Heide sollen städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll die im Bebauungsplan Nr. 56 geplante Straßentrasse zur Verkehrsanbindung des Westküstenklinikums Heide an die B 203 in die aktuelle Planung integriert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird von der Stadt Heide nicht weiter verfolgt.

Die im Norden des Plangebietes an der Westküstenklinikum angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen sollen im Bestand festgesetzt werden.

Parallel zum Bebauungsplan Nr.63 wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in Nachfolge des LANDESRAUMORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stuft die Stadt Heide im zentralörtlichen System als Mittelzentrum ein (LEP Kap. 1.5.1). Folgende für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes relevanten Grundsätze für Mittelzentren werden formuliert:

Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.(LEP Kap. 2.2).

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen. Eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge. Im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten ist zukünftig von einer quantitativ und qualitativ deutlich anderen Nachfrage nach Wohnungen auszugehen (LEP Kap. 2.5.1).

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP Kap. 2.5.2).

Im REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV - SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung von 2005 werden bezüglich des relevanten Themenkreises inhaltskonforme Aussagen getroffen; spezifizierend wird für den Nahbereich Heide ausgeführt:

Die Kreisstadt Heide ist das Mittelzentrum für den nördlichen Teil des Planungsraums und versorgt im Nahbereich gut 36.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bedeutung der Stadt als Standort von Behörden, von Einzelhandel, des Westküstenklinikums, von Bundeswehreinrichtungen und der Fachhochschule Westküste reicht weit über den Nahbereich hinaus. Auf Grund der großen Entfernung des Nahbereichs zu Oberzentren kommt der Stadt als einem der drei Mittelzentren im Planungsraum besondere Bedeutung dafür zu, öffentliche und private Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen und in ihrer Funktion zu sichern. im Bereich der Wohnbebauung sind nachfragegerecht qualitativ hochwertige Wohnstandorte für unterschiedliche Anforderungen des Wohnungsmarktes auszuweisen.

STADT UMLAND KONZEPT (SUK) DER REGION HEIDE - UMLAND

Mit Stand vom 31.12.2016 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 22.091 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, Bahnhofpunkt, 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.

Die Stadt Heide ist Partner des STADT-UMLAND-KONZEPTES (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklung (GEP) "Heide und Umland". Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18.12.2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet.

Unter Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr.4.4 - Wohnungsbaukontingente der Kommunen wird der Stadt Heide ein Eigenbedarf- Kontingent von 554 Wohneinheiten (WE) zugeordnet.

Aktuell liegt der Monitoringbericht zur demografischen und wohnbaulichen Entwicklung in der Region Heide 2010 - 2014 vor; wesentliche Erkenntnisse sind:

- Die Bevölkerungsentwicklung seit 2009 stellt sich positiver als im SUK angenommen dar.
- Andere im SUK skizzierte Tendenzen wie die Entwicklung der Altersstruktur, scheinen sich hingegen zu bestätigen.

Im fortgeschriebenen Monitoringbericht zum SUK vom 24.03.2016 wurde das Wanderverhalten nach Altersgruppen aufgezeigt. Es wurde dabei festgestellt, dass für junge in der Ausbildung befindliche Erwachsene bzw. Studierende sowie für Senioren Wohnangebote benötigt werden, so dass eine Fortsetzung und Intensivierung diesbezüglicher Bemühungen dringend angeraten ist.

In der gemeinsamen Sitzung EARH/Landesplanung am 17.03.2016 wurden Anpassungen zu Wohnkontingenten diskutiert. Es wurde von Seiten der Landes- und Ortsplanung Kontingentüberschreitungen einzelner Gemeinden, in denen es einen erkennbar höheren Bedarf gegeben hat, als unproblematisch angesehen. Wichtig ist jedoch die Einhaltung der vereinbarten Gesamtentwicklungsrahmen auf der regionalen Ebene.

Aktuell wird bei der Anrechnung von Wohneinheiten hinsichtlich der Wohnformen nicht weiter differenziert bzw. bestimmte Wohnformen sind hiervon ausgenommen. Dies wurde jedoch wiederholt diskutiert bzw. in Aussicht gestellt, dann aber nicht in Abstimmung mit der Landesplanung fixiert. Insofern muss derzeit davon ausgegangen werden, dass bei besonderen Bedarfen wie Studentenwohnungen eine Anpassung der Kontingente erst im Nachhinein stattfindet, wenn sich geschaffene WE in einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausdrücken.

In der letzten Zentralen Lenkungsgruppe am 11.05.2017 wurde der Bebauungsplan dargestellt und interkommunal abgestimmt. Die aktuellen Bauleitplanungen liegen in der Summe klar im regionalen Gesamtentwicklungsrahmen. Zugrunde gelegt wird dabei gem. Abstimmungsgespräch mit LP vom 17.03.2016 die Wohnbedarfsschätzung aus dem Klimaschutz-Teilkonzept Flächenmanagement, die gegenüber dem SUK von insgesamt 351 zusätzlichen WE bis 2025 ausgeht (jeweils mittleres Szenario).

Von einer Allokation dieses Gesamtentwicklungsrahmens zu den einzelnen Kommunen wurde bisher abgesehen, da eine formelle Fortschreibung des SUK, im Zuge derer auch die erwähnten spezifische Bedarfe stärker herausgearbeitet werden sollen, auf den aus der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung abgeleiteten kleinräumigen Entwicklungs-

prognosen basieren soll. Diese liegen zwar für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, nicht jedoch für die hier ausschlaggebende Ebene der Ämter und kreisangehörigen Städte sowie größere Gemeinden. Diese sollen vom Kreis Dithmarschen beauftragt und zur Verfügung gestellt werden, was bisher jedoch nicht geschehen ist.

Eine abschließende Einordnung der Inanspruchnahme der geplanten Kontingente anhand des Monitorings bzw. eine verbindliche Anpassung der einzelgemeindlichen Kontingente war vor diesem Hintergrund bisher nicht möglich. Verschiebungen, Zeitkredite und Vorgriffe werden daher im Rahmen der SUK-Fortschreibung bilanziert, nachdem die hierfür erforderlichen kleinräumigen Bevölkerungsprognosen durch den Kreis zur Verfügung gestellt wurden.

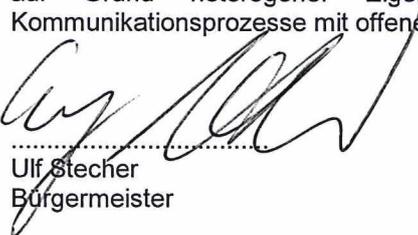
Die geplanten Wohneinheiten für Mitarbeiter, Auszubildende und Studierende des WKK fügen sich insgesamt in das vereinbarte Konzept ein.

Das SUK definiert als Prinzip für die Neuausweisung von Wohnbaugebieten die vorrangige Nutzung von Innenbereichslagen und empfiehlt ansonsten eine Abstimmung im Rahmen der SUK.

Hinsichtlich des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unternimmt die Stadt Heide in Kooperation mit der Entwicklungsagentur vielfältige Anstrengung zur Mobilisierung von Potenzialflächen im Innenbereich (Baulandkataster, Flächenmanagement, ...). Auf Grund der komplexen Eigentumsverhältnisse und begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt Heide kann der Wohnbedarf – insbesondere die mit der vorliegenden Planung verfolgte Schaffung von günstigen Kleinstwohnungen für WKK-Mitarbeiter – nicht ausschließlich und zeitgerecht im Innenbereich gedeckt werden. Die im SUK dargestellten Entwicklungsflächen haben dabei lediglich empfehlenden Charakter und stellen keine flächenscharfen Grundlagen für die Bauleitplanung dar. Im Übrigen grenzen die fraglichen Flächen an die Entwicklungsflächen der Stadt Heide an, wurden im Rahmen des KSTK Flächenmanagement bereits mit aufgenommen und arrondieren diese in Verbindung mit der Planstraße sinnvoll.

Ergänzung (Hinweis) gemäß Bescheid Az.: 512.111-51.044 des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 06.12.2017:

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen einer 2016 fertiggestellten, flächendeckenden Innenentwicklungspotenzialanalyse (KSTK Flächenmanagement) durchgeführt. Dabei wurden Potenzialkategorien gebildet für Flächen (1) mit Baurecht nach § 34 BauGB ohne sichtbare Realisierungshemmnisse, (2) mit Baurecht nach § 34 BauGB, aber mit erkennbaren Realisierungshemmnissen (z.B. aktuelle Nutzung als Garten oder Weidefläche), und (3) Nachverdichtungsmöglichkeiten mit Planungserfordernis. Mit Stand vom Oktober 2016 wurden insgesamt 178 Einzelflächen ermittelt, auf denen rund 1200 Wohneinheiten errichtet werden könnten, wovon rund 70% eine Planungserfordernis aufweisen. Die Stadt Heide bemüht sich intensiv um eine Mobilisierung der Flächen und hat neben gemeinsam mit den übrigen Gemeinden der Stadt-Umland-Kooperation ein auf direkte Eigentümeransprache ausgerichtetes Flächenmanagement bei der Entwicklungsagentur Region Heide eingerichtet. Von den o.g. Flächen wurden zwölf bereits umgesetzt bzw. befinden sich in der Umsetzung, weitere sind Gegenstand von Bauleit- oder informellen städtebaulichen Planungsverfahren. Die Mehrzahl der Flächen befindet sich jedoch in Privatbesitz und steht absehbar nicht für Entwicklungen zur Verfügung oder bedarf auf Grund heterogener Eigentumsverhältnisse zeitintensiver Abstimmungs- und Kommunikationsprozesse mit offenem Ausgang.


.....
Ulf Stecher
Bürgermeister



1.5 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen *Flächennutzungsplan* der Stadt Heide sind die Flächen des Westküstenklinikums als Flächen für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - und die Erweiterungsflächen für das Westküstenklinikum als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich der Entwicklungsflächen der Stadt Heide ist bis auf einen kleinen Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist, ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das im Norden des Plangebietes bestehende Wohngebiet sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die geplante städtebauliche Entwicklung bedarf entsprechend dem Planungsziel, mit Ausnahme des Bereichs für das bestehende Wohngebiet, einer Änderung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan.

1.6 Landschaftsplan

Der im Jahr 2002 beschlossene *Landschaftsplan* der Stadt Heide stellt die Flächen des Westküstenklinikums als Sondergebiet dar, die geplanten Entwicklungsflächen des Westküstenklinikums als bauliche Entwicklungsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Bereiche der geplanten Straßenführung sowie des geplanten Wohn- und Mischgebiets als eine "Allgemeine Grünfläche".

Die Zielsetzungen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes können nur teilweise aus dem Landschaftsplan abgeleitet werden.

Die gemäß Entwicklungsvorschlag als "Allgemeine Grünflächen" vorgesehene Bildung von Grünzonen im Bereich der Sondergebietes -Klinik-, wird entsprechend der Planung verlegt.

2 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Teil B). Auf die Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes wird verwiesen.

3 Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Ein wesentliches Planungsziel ist es zur Standortsicherung des Westküstenklinikums Heide, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Westküstenklinikums Heide zu schaffen. Das Westküstenklinikum Heide ist für die Region von großer Bedeutung.

In den letzten Jahren wurde das Westküstenklinikum in mehreren Bauabschnitten stark erweitert und stößt auf dem bestehenden Klinikgelände an die Grenzen weiterer Entwicklungsmöglichkeiten. Die baulichen Bestandsgebäude des Westküstenklinikums, mit Funktions- und Stationsgebäuden, Verwaltung, medizinischen Versorgungszentren, Gesundheitsamt, Bildungseinrichtungen für Berufe im Gesundheitswesen, Technikgebäude, Werkstätten und Küche haben sich von Osten beginnend in ein bis sechs-geschossiger Bauweise nördlich der Esmarchstraße entwickelt.

Der Haupteingang des Klinikums ist zur Esmarchstraße orientiert. Die Liegandanfahrt von Krankentransporten erfolgt im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze von der

Esmarchstraße aus. Die Rettungswache und das Verwaltungsgebäude des Klinikums liegen direkt an der Esmarchstraße.

Nach Westen werden die Freiflächen bereits weitestgehend genutzt, wie z.B. durch die vorhandene Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter mit ca. 580 Stellplätzen, Wege- und Erschließungsflächen, Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie Wasserflächen für Regenwasserrückhaltung. Im Nordwesten befindet sich eine Wohneinrichtung für Menschen mit psychischen Behinderungen.

Der Dr. Gillmeister Weg ist *heute* eine private Erschließungsstraße, die vom Hochfelder Weg die Anbindung zur Stellplatzanlage (P 3) mit ca. 580 Stellplätzen herstellt sowie die westlichen Grundstücksbereiche erschließt. Der Verkehr wird hier von der B 203 über die Moltkestraße und den Hochfelder Weg durch vorhandene Wohngebiete geführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt den Verkehr hier neu zu ordnen, um die bestehenden Wohngebiete vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Am Dr.-Gillmeister-Weg haben sich die Kindertagesstätte Sternschnuppe, eine Einrichtung des Zweckverband Kindertagesstätten Heide Umland, Wohnnutzungen für Mitarbeiter des WKK Heide sowie eine private Dialysepraxis angesiedelt.

Durch den Erwerb des Westküstenklinikums Heide von Teilflächen westlich des Klinikgrundstücks bzw. westlich der Stellplatzanlage können für weitere bauliche Nutzungen des Klinikums Flächen, die eine räumlich funktionale Verknüpfung mit dem bestehenden Klinikum bieten, entwickelt werden. Erweiterungsmaßnahmen des Klinikums sind im Bereich von Erweiterung / Umstrukturierung von Kliniknutzungen und dem Bildungszentrum sowie der Ansiedlung von Arztpraxen zu sehen. Es werden Bauflächen für eine drei- geschossige bzw. zwei-geschossige Bebauung als Übergang in die freie Landschaft ausgewiesen. Für das Klinikum muss sich die Standortbetrachtung für weitere bauliche Entwicklungen auf die unmittelbare Umgebung beschränken, da separat verlagerte Standorte keine räumlich funktionale Verknüpfung gewährleisten.

An das Westküstenklinikum Heide grenzt im Norden und Osten ein bestehendes Wohngebiet an, das sich seit ca. den 60er Jahren zu einem Einfamilienhausgebiet mit überwiegend ein-bis teils zwei-geschossigen Bebauungen entwickelt hat. Von der Straße am Nußgang bis zum nördlichen Verlauf des Hochfelder Wegs trennt eine öffentliche Fußweganbindung, teils begrenzt durch doppelseitige Knickanlagen, das Westküstenklinikum Heide vom Wohngebiet. Der Fußweg ist an die Straße Freudental und den Husarenweg angebunden. Planungsziel des Bebauungsplanes ist das über Jahre entwickelte Wohngebiet in seinem Bestand als Wohngebiet fest zu schreiben.

Die südlich des Hochfelder Wegs und nördlich der Gemeindegrenze Lohe-Rickelshof liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heide. Für diese brach liegenden Flächen sollen im östlichen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes für den Bedarf des Westküstenklinikums geschaffen werden. Das Westküstenklinikum Heide, als wichtiges medizinisches Zentrum, Akademisches Lehrkrankenhaus der Universitäten Kiel, Lübeck und Hamburg und Standort eines Bildungszentrum für Berufe im Gesundheitswesen, ist mit rund 2500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern größter Arbeitgeber in der Region. Neben den bereits ca. 94 vorhandenen Wohnungen am Dr.-Gillmeister-Weg und ca. 35 extern angemieteten Wohnungen für Mitarbeiter, Auszubildende und Studenten des WKK-Heide besteht in nächster Zukunft ein Wohnraumbedarf von ca. 110 zusätzlichen Wohneinheiten. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum wird teils durch Aufstockung von Ausbildungsplätzen für Auszubildende des Bildungszentrum für Berufe im Gesundheitswesen und für Medizinstudenten, die am Westküstenklinikum ihr praktisches Jahr absolvieren begründet. Von Vorteil ist die Nähe zum Standort des Westküstenklinikums und damit eine fußläufige Erreichbarkeit. Die Stadt Heide möchte in Zusammenarbeit mit dem Westküstenklinikum Heide über einen Investorenwettbewerb und Investor den Wohnraum als Geschoss- Wohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen realisieren.

Als Abgrenzung an östlich gelegene vorhandene Wohnbebauungen am Prenzlauer Weg wird eine Grünzone als private Grünfläche - Grünanlage - ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche festgesetzte Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit ermöglichen die Anlage

einer Fußwegverbindung vom Hochfelder Weg, mit Anbindung an den Prenzlauer Weg, zur Planstraße.

Der westliche Teilbereich dient einer Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Die Stadt Heide plant aufgrund von örtlicher Gewerbeflächenachfrage dem Bedarf entsprechend, angrenzend an das von der Gemeinde Lohe-Rickelshof in der Umsetzung befindliche Gewerbegebiet, Flächen für Gewerbe- bzw. Dienstleistungsunternehmen auszuweisen.

Weiterhin soll zur Neuordnung der Verkehrsführungen die ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 56 geplante Straßentrasse zur Anbindung des Westküstenklinikums an die B 203 in die aktuelle Planung mit aufgenommen werden. Die geplante Straßentrasse schließt an den Hochfelder Weg an und wird dann fortlaufend *Richtung Norden* über die westlichen Erweiterungsflächen des Westküstenklinikums den Anschluss an die Stellplatzanlage (P 3), bestehende westliche Klinikbereiche und die geplanten Nutzungserweiterungsflächen des Klinikums realisieren. Diese Maßnahme führt damit zu einer wesentlichen Entlastung der Wohnbereiche im Verlauf der Moltkestraße und des Hochfelder Wegs. Die Stadt Heide wird mit Umsetzung der neuen Planstraße ergänzende Maßnahmen zur Lenkung der Verkehre im Hochfelder Weg treffen. Geplant ist die Sperrung des Hochfelder Wegs Richtung Westen, hinter der Einmündung in den Prenzlauer Weg.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel werden als Art der baulichen Nutzung für die Flächen des Westküstenklinikums Heide, unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen sowie geplanter Entwicklungsflächen, sonstige Sondergebiete (SO), mit der nutzungsbestimmten Zweckbestimmung - Klinik -, gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, ausgewiesen (Text, Teil B, Punkt 1.1). Zulässig sind als Hauptnutzung Nutzungen, die der medizinischen Versorgung dienen bzw. der Verwaltung und Organisation des Klinikums.

Zur nutzungsbedingten Gliederung der dem Hauptnutzungszweck Klinikum dienenden Nebennutzungen erfolgte eine Aufteilung in die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 - Klinik -.

SO 1: Zentrales Hauptklinikum mit Verfügungsflächen für weitere Bauvorhaben im Westen

SO 2: Wohneinrichtung für Menschen mit psychischen Behinderungen

SO 3: Kindertagesstätte mit Freiflächen sowie Wohnungen für Mitarbeiter, Auszubildende und Studenten des Westküstenklinikums, Verfügungsflächen für bauliche Erweiterungen im Nord- und Südwesten

SO 4: Wohnungen für Mitarbeiter, Auszubildende und Studenten des Westküstenklinikums sowie eine private Dialysepraxis

Ergänzend zu den zulässigen Hauptnutzungen werden im Text (Teil B) unter Ziffer 1.1.2 für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 - Klinik - folgende im Zusammenhang mit dem Klinikum stehende zulässige Nebennutzungen festgesetzt:

- Gesundheitsamt
- Bildungseinrichtungen für Berufe im Gesundheitswesen, Rettungsschule, Weiterbildungseinrichtungen für Berufe im Gesundheitsbereich
- Werkstätten
- Versorgungseinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen (Arztpraxen, Physiotherapie etc.)
- Cafeteria / Bistro
- Einrichtungen, die kirchlichen und sozialen Zwecken dienen
- Einrichtungen der Daten und Nachrichtenübermittlung, wie Antennen und technische Einrichtungen sowie nutzungsbedingte Räume

Für die einzelnen Sondergebiete werden zusätzlich nutzungsbedingte Nebennutzungen zugelassen:

- SO 1: Einzelhandel mit Gütern des medizinischen Bedarfs auf insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche, davon sind maximal 150 m² Verkaufsfläche für sonstigen Einzelhandel, der zur kliniktypischen Versorgung mit sonstigen Gütern (z.B. Kiosk, Blumenladen) dient zulässig. Die zulässige maximale Verkaufsfläche für den sonstigen Einzelhandel ist pro Einheit auf 100 m² begrenzt.
Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Schank- und Speisewirtschaft
- SO 2: Wohnnutzungen als Wohneinrichtung für Menschen mit psychischen Behinderungen
Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen
- SO 3: Einrichtungen, die kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienen
Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen
- SO 4: Dienstleistungseinrichtung Dialyse- Ärztezentrum
Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen

Für das im Norden und Osten an das Westküstenklinikum grenzende bestehende Wohngebiet und das im Süden des Plangebietes neu geplante Wohngebiet (Text, Teil B, Punkt 1.2) wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In der Planzeichnung, Teil A, erfolgt für das bestehende Wohngebiet eine Teilgebietsbezeichnung WA 1 und für das geplante Wohngebiet die Teilgebietsbezeichnung WA 2.

Die Stadt Heide erwartet mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, angrenzend an das Gewerbegebiet der Gemeinde Lohe-Rickelshof und der dort im Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen, keine Konflikte. Direkt östlich an das festgesetzte WA 2- Gebiet grenzt zudem auch ein vorhandenes Wohngebiet an. Überbaubare Grundstücksflächen im WA 2- Gebiet werden auf einen Abstand von 40 m von der südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen im Hinblick auf das Nutzungsumfeld sind die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr.5 Tankstellen ausgeschlossen.

Zum Planverfahren des Bebauungsplanes wurden Schalltechnische Untersuchungen (ibs, 20.01.2017) aufgestellt. Für die Beurteilungszeit Nacht weisen die Schallausbreitungsberechnungen partielle Überschreitungen des WA- Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 3 dB(A) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch den Betrieb der im Südwesten vorhandenen Windenergieanlage auf. Die Stadt Heide hat die Genehmigung der Betreiberlaubnis der Windenergieanlage bis zum Jahr 2018 befristet, so dass dann zu diesem Zeitpunkt diese Schallquelle entfällt. Aus diesem Grund wurden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, dass aus immissionstechnischen Gründen die Aufnahme der Nutzung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit der Teilgebietsbezeichnung WA 2 und der in ihm zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig ist nach Außerbetriebnahme der südwestlich des Hochfelder Wegs befindlichen Windenergieanlage im Jahr 2018.

Für den Bereich der geplanten Entwicklungsflächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Südwesten des Plangebietes wurde ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Auch für das festgesetzte Mischgebiet wurden Nutzungen die allgemein und ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig sind zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen ausgeschlossen (Text, Teil B, Punkt 1.3). Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - Gartenbaubetriebe -, Nr. 7 - Tankstellen - und Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile nicht zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die GRZ gibt die zulässigen m² der überbaubaren Grundfläche je m² Grundstücksfläche an. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestandsbebauungen, den Planungen und der städtebaulichen Einbindung.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Klinik -, Bereich des zentralen Hauptklinikums, wird die Grundflächenzahl in einem städtebaulich verträglichen Rahmen mit 0,50 festgesetzt und in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 - Klinik - mit 0,40, wodurch eine ausreichend Freiflächen erhaltende Bebaubarkeit, als auch eine ökonomisch effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde zur Einbindung in die Umgebung, gestaffelt nach Bestand und Planung, von zwei Vollgeschossen bis sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das festgesetzte, vorhandene Wohngebiet (WA 1) wurde für alle Grundstücke eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Einer Anzahl von Grundstücken bietet sich damit noch die Möglichkeit für bauliche Erweiterungen. Die im Wohngebiet bestehenden Wohngebäude sind mit einem bis zwei Vollgeschossen errichtet worden. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde für diesen Planbereich mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

In dem im Südwesten festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2, Deckung eines Wohnraumbedarfs für das Westküstenklinikum, ist eine Errichtung von Geschosswohnungsbauten bis zu drei Vollgeschossen geplant. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,40 festgesetzt. In der Ausweisung der überbaren Grundstücksflächen wurde hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung eine Staffelung bei der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen. Als Übergang zu bestehenden Wohnbebauungen am Prenzlauer Weg wird ein Baufeld mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und daran angrenzend ein Baufeld mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze ausgewiesen.

Für das festgesetzte Mischgebiet wurde ebenfalls eine GRZ von 0,40 festgesetzt und zur Einbindung in die Landschaft die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze begrenzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Sondergebietsflächen SO 1 bis SO 4 des Westküstenklinikums orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den Bestandsbebauungen, teils Grünbestand und geplanten Erweiterungsbebauungen. Zur flexiblen Anordnung der Bebauung bzw. Anbauten im Bestand wurden großflächige Baufelder, unter Berücksichtigung einer Staffelung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, festgesetzt. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu Grundstücksgrenzen beträgt 3,00 m bis 10,00 m.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des bestehenden Wohngebietes (WA 1), nördlich und östlich des Westküstenklinikums, wurde in einzelnen Abschnitten Baufenster großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet, um Spielraum für die Platzierung von ggf. Anbauten zu ermöglichen. Straßenseitig nehmen die festgesetzten Baugrenzen die Bauflucht der auf den Grundstücken vorhandenen Gebäudefluchten auf.

Für die Entwicklungsflächen im Südwesten des Plangebietes, Allgemeines Wohngebiet (WA 2) und Mischgebiet, werden ebenfalls zur flexiblen Anordnung von Gebäuden großflächige Baufenster ausgewiesen, die sich teils an erforderlichen Abständen zu vorhandenen Knicks, Teichen, Vorfluter und Vorgaben aus dem Schallschutz orientieren.

3.5 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan trifft zur Einbindung in die Umgebung im Bereich der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 - Klinik.- des Westküstenklinikums Heide Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude. Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe über N.N. in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhenfestlegung orientiert sich an den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude, den geplanten Erweiterungsbauten und vorhandenen Geländehöhen.

Im Sondergebiet SO 1 -Klinik - des Westküstenklinikums befindet sich der Hauptgebäudekomplex mit bis zu sechs Vollgeschossen. Für den Kernbereich wird mit maximal sechs zulässigen Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 38,00 m über N.N., für die dreigeschossigen Randbereiche 28,50 m bzw. 25,00 m über N.N. festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 - Klinik - ist für die maximal zulässige drei-geschossige Bebauung eine Gebäudehöhe von 25,00 m über N.N. und für die zwei-geschossigen Bebauungen 20,00 m über N.N. festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 4 - Klinik ist als Übergang zum bestehenden Einfamilienhausgebiet eine maximal zwei-geschossige Bebauung zulässig, für die eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m über N.N. festgesetzt wird.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen) bis zu 5,00 m überschritten werden.

3.6 Stellplätze, Garagen und offene Garagen

Durch die Bedeutung des Westküstenklinikum Heide in der Region und der damit verbundenen Besucherfrequenz und Mitarbeiternutzung werden zur Bewältigung der Ausweisung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr an das Klinikum hohe Anforderungen gestellt. Auf dem Hauptkerngrundstück des Klinikums, SO 1 -Klinik - sind derzeit in mehreren Stellplatzanlagen, teils in kleinen Anlagen den entsprechenden Nutzungen zugeordnet, Stellplätze und Carports errichtet worden. Die im Westen des Klinikums befindliche große Stellplatzanlage (P 3) mit 580 Stellplätzen dient dabei hauptsächlich der Nutzung von Besuchern und Mitarbeitern und wird zurzeit über den Hochfelder Weg und den Dr.-Gillmeister-Weg erschlossen. Zusätzlich besteht außerhalb des Klinikgeländes, auf im Eigentum des Westküstenklinikums befindlichen Flächen, eine weitere Stellplatzanlage (P 2) mit 113 Stellplätzen im angrenzenden Gartenweg . Weiterhin befindet sich in der Esmarchstraße an dem im Jahr 2014 errichteten Ärzte- und Gesundheitszentrum eine Stellplatzanlage mit 32 Stellplätzen, die auch teils Besuchern des Klinikums zur Verfügung stehen. Insgesamt stehen dem Standort des Westküstenklinikums Heide 905 Stellplätze zur Verfügung, davon sind gemäß Stellplatznachweis der Baugenehmigungen insgesamt 299 Stellplätze erforderlich, so dass zurzeit ein Überhang von 606 Stellplätzen besteht.

Durch Umsetzung geplanter Erweiterungen des Westküstenklinikum wird sich der Stellplatzbedarf erhöhen. Ein Nachweis wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Das Klinikum arbeitet fortlaufend an Stellplatzkonzepten. Erweiterungen der bestehenden Stellplatzanlage (P 3) sind gegeben, zudem besteht die Option der Errichtung einer Parkpalette über der vorhandenen Stellplatzanlage.

Der Bebauungsplan setzt im Text, Teil B, unter Punkt 3 fest, dass die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und offenen Garagen zulässig ist. Im Bereich der Esmarchstraße und angrenzend sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorhandene Stellplatzanlagen, Garagen und offene Garagen als Flächen für Stellplätze, Garagen und offene Garagen ausgewiesen.

Die v.g. getroffenen textlichen Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten nicht für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Mischgebiet. Hier soll

die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben sein.

Für das nördlich und östlich des Westküstenklinikums bestehende Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet WA 1, erfolgen hinsichtlich der Ausweisung von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen ebenfalls keine Festsetzungen, da diese Anlagen überwiegend im Bestand schon vorhanden sind und Grundstückseigentümern weiterhin die Möglichkeit zur Errichtung innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen gegeben werden soll.

3.7 Maßnahmen der Grünordnung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.63 der Stadt Heide wurde ein Umweltbericht, Teil B der Begründung, ausgearbeitet. Diese Ausarbeitungen bilden jeweils einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit dem Umweltbericht wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden, und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgestellt und bilanziert wurden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde zum besonderen Artenschutz im Rahmen des Umweltberichtes geprüft, ob durch die Verwirklichung der Vorhaben Zugriffsverbote auf besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können. Nach Auswertung vorhandener Unterlagen und Ortsbegehungen ist nicht mit einem Zugriffsverbot durch Vorhaben zu rechnen. Auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher verzichtet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft (Umweltbericht Kapitel 2, Punkt 2.3) sieht Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. -verringern in Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen, Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Vorgabe des Umweltberichtes und den darin aufgestellten Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan durchzuführen.

Bis auf die westlichen Entwicklungsflächen im Sondergebiet SO 1 - Klinik -, das im Südwesten ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Mischgebiet ist das Plangebiet überwiegend bebaut.

Das im Norden und Osten des Plangebiets befindliche bestehende Wohngebiet WA 1 mit vorwiegend Einfamilienhaus-Bebauungen weist an Grünstrukturen kleinflächige Hausgärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil auf. In zwei Bereichen an der Straße Freudental, sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorhandene Knickanlagen. Diese begrenzen nach Norden die öffentliche Fußwegverbindung zwischen der Straße Am Nußgang und dem nördlichen Abschnitt des Hochfelder Wegs.

Das bestehende Westküstenklinikum Heide ist mit seinem Hauptklinikum im Sondergebiet SO 1 - Klinik - angesiedelt. Als Grünbestand sind um die bestehenden Gebäude vorwiegend Rasenflächen und Gebüschpflanzungen vorhanden. Der Grundstücksbereich südwestlich der Bebauungen weist eine parkähnliche Struktur mit Baumbestand, teilweise Gehölzpflanzungen und ein Kleingewässer (Regenrückhaltung) auf. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit vorgelagerten Gehölzpflanzungen befinden sich in zwei Bereichen Knickanlagen, die an den öffentlichen Fußweg zwischen der Straße am Nußgang und dem Hochfelder Weg angrenzen. Weitere Knickanlagen sind innerhalb der Entwicklungsflächen für das Westküstenklinikum vorhanden., ansonsten zeigt die Gesamtfläche für Entwicklungsmaßnahmen heute artenarmes Wirtschaftsgrünland auf.

Auch im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 - Klinik - sind zur westlichen Grundstücksgrenze Knickanlagen vorhanden. Das Sondergebiet SO 3 - Klinik - wird im Süden zudem durch einen gehölzlosen Knickwall mit einer heimischen Laubholzbaumreihe begrenzt. Die Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 2 bis SO 4 - Klinik - sind nutzungsbedingt als kleinflächige Gartenanlagen mit kleinen Gehölzanzpflanzungen angelegt.

Das südlich des Hochfelder Weges liegende Plangebiet wird heute als Dauergrünland bewirtschaftet. Die Flächen zeigen ein mäßig artenarmes Grünland mit Flatterbinsen-Dominanzbeständen auf, das im Norden, Westen und Osten entlang der Grundstücksgrenzen von Knickanlagen begrenzt wird. In diesem Bereich verläuft mittig der Vorfluter des Sielverbandes Süderwörden. Entlang des Vorfluter befindet sich zum Teil östlich und westlich eine Knickanlage. Im Bereich am Hochfelder Weg sind jeweils östlich und westlich zwei Kleingewässer vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Heide setzt in der Planzeichnung (Teil A) folgende grünplanerischen Maßnahmen fest:

- Erhalt von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 - Klinik -
- nachrichtliche Übernahme gesetzlich geschützter Biotope, Knicks und Kleingewässer im gesamten Plangebiet
- Festsetzung von Knickneuanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen GP₃ bis GP₅ und östlich der Planstraße innerhalb der Straßenverkehrsflächen
- Festsetzung von privaten Grünflächen - Grünanlage - (GP₁ bis GP₃) südlich des Sondergebietes SO 1 - Klinik - zur Schaffung einer Grünzone, angelehnt an die im Landschaftsplan der Stadt Heide als Entwicklungsvorschlag dargestellten "Allgemeinen Grünflächen". Der östliche Teilbereich dieser Flächen (GP₁) ist bereits im Bestand als Grünanlage vorhanden.
- Festsetzung privater Grünflächen - Grünanlage - östlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 (GP₄) und nordwestlich des Mischgebietes (GP₅).

Im Text, Teil B, des Bebauungsplanes Nr. 63 wurden folgende Festsetzungen getroffen:

unter Punkt 7, Maßnahmen der Grünordnung

- Erhaltung von Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen und Nachpflanzgebot bei Abgang
- Erhaltung von Knicks und Freihaltung eines Knickschutzstreifens von baulichen Anlagen, Ablagerungen und Material
- Neuerrichtung von Knicks innerhalb der privaten Grünfläche - Grünanlage - GP 2 bis GP 5, im Sondergebiet SO 1 - Klinik -, sowie östlich der Planstraße als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Knicks
- Für die privaten Grünflächen -Grünanlage - GP 2 bis GP 5 die Festsetzung , dass diese dauerhaft naturbetont extensiv zu pflegen sind. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie die Errichtung von baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Abstellen von Fahrzeugen und Geräten und Ablagerungen innerhalb der Grünflächen sind nicht zulässig. Die als Wiese genutzten Bereiche dürfen maximal zwei bis dreimal jährlich gemäht werden. das Mahdgut ist von den Flächen abzutragen.

unter Punkt 8, Hinweise, (Maßnahmen zum Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

- Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung zur Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar
- Neuanlage von 71 m Knick durch Aufsetzen eines ortstypischen Wallkörpers und Bepflanzung mit standortheimischen Knickgehölzen auf dem Ausgleichsflächenpool Flurstück 15/12, Flur 5 der Gemarkung Heide
- Ausgleich von 8.564 m² ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Bodens über die Inanspruchnahme von 8.564 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Delve, Flurstück 101, 102, 103 und 104, Flur 15 der Gemeinde Delve.

Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung- und -minderung können entsprechend den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes kompensiert werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs wird heute von der B 203 über den Hochfelder Weg und die Moltkestraße, Norderstraße, Esmarchstraße, Robert-Koch-Straße, Prof.-Bier-Straße, Wessener Weg, Am Nußgang und der Straße am Freudental gesichert. Die Hauptverkehrsanbindung an das Westküstenklinikums Heide erfolgt von der B 203 über die Moltkestraße, Norderstraße und Esmarchstraße. Die Erschließung der westlichen Grundstücksbereiche, hier wesentlich die Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter mit ca. 580 Stellplätzen, wird heute zusätzlich von der B 203 über die Moltkestraße, den Hochfelder Weg und den Dr.- Gillmeister Weg erschlossen.

Die Stadt Heide bemüht sich seit Jahren, den ständig wachsenden Anforderungen an den Kraftfahrzeugverkehr gerecht zu werden. Hierzu gehören auch die Überlegungen durch eine Nordwest- Umgehung eine Entlastung des Innenstadtbereichs zu erwirken. Diese Planungen werden aktuell nicht weiter verfolgt. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Lohe- Rickelshof wurden zur Entlastung der umliegenden Wohngebiete die Umsetzung eines ersten Teilabschnittes einer Nordwestumfahrung mit Erschließung des von der Gemeinde Lohe Rickelshof geplanten Gewerbegebietes und einer Anbindung des Westküstenklinikums Heide an die B 203 abgestimmt.

Die Gemeinde Lohe Rickelshof hat im letzten Jahr bereits den Knotenpunkt (Kreisverkehr) im Bereich der B 203 ausgebaut und führt im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen für das entstehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 zurzeit den Trassenabschnitt der Nordwest- Umfahrung im Gemeindegebiet Lohe- Rickelshof bis an die Gebietsgrenze der Stadt Heide heran.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten von der Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH LOGOS aufgestellt, in dem die verkehrlichen Wirkungen der Planung geprüft und analysiert wurden. Weiterhin dient die Verkehrsuntersuchung als Grundlage für die schalltechnischen Bewertungen.

Die Methodik der Verkehrsuntersuchung setzt sich aus der Bestandsanalyse mit Verkehrszählungen und ergänzenden Verkehrsmodellrechnungen, einer Verkehrsprognose mit allgemeiner Verkehrsentwicklung und vorhabenbezogenen Verkehrserzeugung (bezogen auf das Bezugsjahr 2030), Planfällen, Bewertung mit Kapazitätsbewertung der Knotenpunkte und Empfehlungen zusammen.

Die Verkehrsprognose berücksichtigt die allgemeine übergeordnete Verkehrsentwicklung (Verflechtungsprognose 2030 des BMVI) und vorhabenbezogene Verkehrserzeugung (lokales Quell- und Zielverkehrsaufkommen der geplanten strukturellen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet). Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Entwicklungsgebiete in die Verkehrsprognose 2030 einbezogen:

- Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof
- Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Heide, Planentwurf

- Hochfeld, Ausweisung von Wohnbauflächen (WA - Allgemeines Wohngebiet), gemäß Entwicklungsvorschlag im Landschaftsplan der Stadt Heide
- Friedrichswerk, unbebaute Freiflächen zwischen der B 203 und dem Hochfelder Weg zur Ausweisung eines WA - Allgemeinen Wohngebietes
- Westküstenklinikum mit Erweiterungsplanungen

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden für den Prognosehorizont 2030 zwei Planfälle als Untervarianten der verkehrlichen Erschließung betrachtet :

- Planfall 1
Beibehaltung der Anbindung des Parkplatzes P 3 des Westküstenklinikums über den Dr.-Gillmeister-Weg/Hochfelder Weg zusätzlich zur künftigen Planstraße
- Planfall 2
Schließung der Durchfahrt Hochfelder Weg - Dr.-Gillmeister-Weg mit alleiniger Erschließung des Parkplatzes P 3 des Westküstenklinikums und des westlichen Hochfelder Wegs über die Planstraße

Für die Kapazitätsbetrachtung sind hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung die Knotenpunkte - Kreisverkehr B 203 / Alte Gärtnerei / Planstraße (bestehender Knotenpunkt) - und der - Knotenpunkt Planstraße / Hochfelder Weg (künftig geplant) - von Bedeutung. Für den Knotenpunkt Planstraße / Hochfelder Weg wurden zwei Varianten zur Gestaltung der Verkehrsanlagen betrachtet, Variante 1 als vorfahrts geregelter konventioneller Knotenpunkt und Variante 2 als unsignalisierter konventioneller Kreisverkehrsplatz.

Die Verkehrsuntersuchung führt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der siedlungsstrukturellen Nutzungen der zugrundeliegenden Bebauungspläne der Stadt Heide und der Gemeinde Lohe-Rickelshof aus Sicht der verkehrlichen Wirksamkeit unkritisch und damit realisierbar sind.

Es wird eine Sperrung der Durchfahrt Hochfelder Weg zum Parkplatz P 3 des Westküstenklinikums gemäß dem Prognose- Planfall 2 empfohlen. Diese Lösung weist für den Hochfelder Weg eine deutliche Abnahme der Verkehrsbelastungen auf. Es entstehen zwar für Verkehre des Westküstenklinikums in / aus Richtung Stadtmitte Heide bzw. Osten geringfügig verlängerte Fahrwege, die aber aus gutachterlicher Sicht durch die deutlich verbesserte Anbindung an die Bundesstraße B 203 kompensiert werden.

Der Kreisverkehrsplatz B 203 / Planstraße weist langfristig ausreichende Kapazitätsreserven auf.

Für den künftigen Knotenpunkt Planstraße / Hochfelder Weg ist sowohl ein konventioneller unsignalisierter Knotenpunkt als auch ein einstreifiger Kreisverkehrsplatz möglich.

Das Verkehrsgutachten ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Die Stadt Heide schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr.63 und dem parallel laufenden Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen das Westküstenklinikum an die Bundesstraße direkt anzubinden. Die Anbindung zum Westküstenklinikum erfolgt über die neue Planstraße.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden ebenfalls über die neue Planstraße erschlossen. Zufahrtsanbindungen an die öffentliche Verkehrsflächen werden angelegt.

Die neue Planstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m geplant, im Süden mit auf der Ostseite angrenzendem Grünstreifen von 1,75 m und kombiniertem Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m, der nach Osten und Westen an den Hochfelder Weg anbindet.

Die Ausführung des Knotenpunktes Planstraße / Hochfelder Weg ist als vorfahrts geregelter konventioneller Knotenpunkt geplant. Nach Osten wird zur Verbindung mit dem Dr.-Gillmeister-Weg versetzt ein Rechtsabbieger in den Hochfelder Weg vorgesehen.

Der Dr.-Gillmeister-Weg wird, bis einschließlich der Zufahrt zur Kindertagesstätte Sternschnuppe im Sondergebiet SO 3 - Klinik -, als Verkehrsfläche ausgewiesen. Als verkehrlenkende Maßnahme ist die Sperrung des Dr.-Gillmeister-Weges zu empfehlen.

Durch die geplante Neuordnung der Verkehre wird eine wesentliche Entlastung in den bestehenden Wohngebieten, hier besonders in der Moltkestraße und dem Hochfelder Weg erzielt. Insbesondere können die Besucher- und Versorgungsverkehre aus dem westlichen und südlichen Bereich ohne Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen auf das Grundstück des Westküstenklinikums Heide geführt werden.

Die Stadt Heide wird mit Umsetzung der neuen Planstraße ergänzende Maßnahmen zur Lenkung der Verkehre im Hochfelder Weg treffen. Durchgeführt wird eine Sperrung des Hochfelder Wegs Richtung Westen, hinter der Einmündung in den Prenzlauer Weg.

4.2 Ver- und Entsorgung

In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes wird die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas, Regen- und Schmutzwasser) sichergestellt.

4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Aufgaben zur Abwasserbeseitigung werden in der Stadt Heide vom Abwasserzweckverband der Region Heide gesichert.

Für die geplanten Entwicklungsflächen des Wohngebietes und des Mischgebietes im südwestlichen Planbereich kann eine Schmutzwasserentsorgung über das Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes der Region Heide, mit Anschluss im Hochfelder Weg, genutzt werden. Innerhalb der beiden Baugebiete sind zur Anschlussmöglichkeit private Hebeanlagen vorzusehen.

Im Bereich dieser geplanten Entwicklungsflächen verläuft der Sielverbandsvorfluter 0224 Süderwörden, der Niederschlagswasser aus der Einleitungsstelle im Hochfelder Weg des Abwasserzweckverbandes Region Heide abführt.

Der Vorfluter ist hier und im weiteren Verlauf ausgelastet, so dass für die Aufnahme von Niederschlagswasser aus den künftigen Baugebieten vor Einleitung Regenrückhaltemaßnahmen oder eine Versickerung vor Ort erfolgen muss. Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der erbohrten Grundwassersituation eine Versickerung von Oberflächenwasser aus hydrogeologischer Sicht nicht möglich ist.

Die Problematik wurde mit dem Abwasserzweckverband der Region Heide und dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen erörtert und abgestimmt, dass der vorhandene Vorfluter 0224 Süderwörden im Geltungsbereich entsprechend verbreitert wird, um das Niederschlagswasser aus den zukünftigen Baugebieten mit aufzunehmen. Ein rechnerischer Nachweis über das Rückhaltevolumen wurde durch Fachplaner aufgestellt und dem DHSV vorgelegt. Die Unterhaltung des Gewässers verbleibt beim Sielverband Süderwörden. Für Unterhaltungsmaßnahmen erforderliche Geh- und Fahrrechte zugunsten des Versorgungsträgers werden in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes Nr. 63 und im Text, Teil B, unter Punkt 5 -Geh-,Fahr- und Leitungsrechte -, festgesetzt.

Für den Niederschlagsabfluss von den versiegelten Flächen in das Verbandsgewässer muss der jeweilige Erschließungsträger einen Einleit Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen stellen. "In Abhängigkeit von der stofflichen Belastung des Niederschlagsabflusses kann die Untere Wasserbehörde die Anordnung eines Regenklärbeckens vor der Einleitungsstelle fordern".

Die Ableitung eines großen Niederschlagswasseranteils des Westküstenklinikums Heide erfolgt über die Einleitungsstelle 005 des Abwasserzweckverbandes Region Heide im Hochfelder Weg. Teilweise wird das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken in diesem Gebiet gedrosselt abgeleitet.

Für die geplanten Erweiterungsflächen des Westküstenklinikums sind Regenrückhalte-möglichkeiten vorzusehen, die durch Erweiterung vorhandener Regenrückhaltebecken oder

Neuanlage geschaffen werden können. Ein Nachweis hat im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

4.2.2 Trinkwasser

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

4.2.3 Elektrizität

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

4.2.4 Gas

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

4.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfuhrunternehmen Privatstraßen nicht befahren dürfen. Grundstückseigentümer privater Erschließungsstraßen müssen vorab den Abfuhrunternehmen eine schriftliche Genehmigung zum Befahren der Straßen, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistungsansprüche (hauptsächlich die Tragfähigkeit der betreffenden Straßen) vorlegen.

4.2.6 Telekommunikation

Im Bereich der neuen Straßentrasse sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn und Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

4.2.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt Heide verfügt über die Freiwillige Feuerwehr Stadt Heide. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ist im bebauten Plangebiet durch die Trinkwasserversorgungsleitungen gewährleistet. Bei Erweiterungsbauten sind ggf. zusätzliche Entnahmestellen zu ergänzen. Für die Bemessung des Löschwasserbedarfs ist das TR-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) zu beachten. Für mögliche weitergehende Löschwasserbedarfe sind durch Bauherren geeignete Maßnahmen zu treffen.

Im südwestlichen Entwicklungsbereich des Plangebietes sind in erforderlicher Anzahl Hydranten anzuordnen. Im Zuge der Planung sind diesbezüglich rechtzeitig mit den zuständigen Fachbehörden erforderliche Abstimmungen vorzunehmen.

5 Baugrund

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im November 2015 vom Ingenieurbüro Geo-Rohwedder auf den im Südwesten geplanten Entwicklungsflächen Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden geotechnische Gutachten für den Bereich der geplanten Umgehungsstraße, im geplanten Wohngebiet und im geplanten Mischgebiet aufgestellt.

Im Bereich der Straßentrasse sind unterhalb der örtlich anstehenden Deckschichten aus humosen Sanden in einer Tiefe ab 4,80 m bzw. 4,10 m hervorragende Tragfähigkeitseigenschaften vorhanden. Die Bodenschichten bestehen aus gewachsenen Sanden, unterlagert von Geschiebeböden. Zur sicheren und wirtschaftlichen Gründung der geplanten Straße wird empfohlen die humose Deckschichten auszuheben und soweit notwendig durch kornabgestuften Kiessand zu ersetzen. Der Wasserspiegel wurde zum Zeitpunkt der Kleinbohrungsarbeiten in sehr geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche vorgefunden.

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes haben ergeben, dass unterhalb humoser Deckschichten gewachsene Sande anstehen, die als hinreichend tragfähig darzustellen sind. Im Nordosten des Grundstücks wurde in Tiefen zwischen 2,10 m und 3,20 m weich-plastischer Geschiebelehm festgestellt. Bei einer

unterkellerten Gründung müssen diese Geschiebeböden vollständig ausgeräumt werden, so dass bereichsweise mit drückendem Wasser gerechnet werden muss. Es wird empfohlen nach Planungsfortschreibung gezielte Aufschlussbohrungen zu veranlassen. Die Gründung von nicht, teil- oder unterkellerten Gebäuden ist möglich, sofern sichergestellt ist, dass die Gründungssohlen innerhalb gewachsener Sande bzw. auf einem Ersatzbodenpolster gegründet werden. bei unterkellerten Gründungen sind vorausseilende Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen. Aufgrund der erbohrten Grundwassersituation ist eine Versickerung häuslichen Oberflächenwassers aus hydrologischer Sicht nicht gegeben. Genauere Aussagen über die künftige Arealoberkante können erst nach detaillierten Planungsunterlagen erarbeitet werden.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes kann grundsätzlich von einer hervorragenden Gründungssituation ausgegangen werden. Innerhalb des Grundstücks wurden zunächst bis zu einer Tiefe von 0,50 m unter Gelände ortsübliche Mutterböden/umlagerte Kulturböden vorgefunden, unterlagernd folgen Sande pleistozänen Ursprungs, die sich als hervorragender Gründungsträger darstellen, so dass nach Kenntnisstand keine größeren erdbautechnischen Maßnahmen zu ergreifen sind, die über das praxisgängige Maß hinausgehen. Es wird empfohlen die Sockeloberkanten baulicher Anlagen mit mindestens + 0,40 m über künftige Geländeneiveau anzusiedeln, damit zum Einen größere Wasseransammlungen auch langfristig unterbunden werden und zum Anderen ein größerer Grundwasserflurabstand geschaffen wird. Wasserstände wurden ab ungünstig 0,40 m unter Geländeoberfläche vorgefunden, so dass bei Aufnahme von Erdarbeiten empfohlen wird vorausseilende Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen. Nach Vorlage konkreter Planungen sollten weitere Baugrundaufschlüsse gezielt veranlasst werden.

Die Baugrunduntersuchungen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der vom Ingenieurbüro für Schallschutz ibs aufgestellten Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Heide wurden Lärmimmissionen, die vom Westküstenklinikum Heide, dem Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof sowie einer im Westen außerhalb des Plangebietes stehenden Windenergieanlage ausgehen und auf die an das Westküstenklinikum angrenzenden Grundstücke bzw. auf das geplante Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ausgehen, ermittelt und beurteilt. Weiterhin erfolgte eine Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet. Die zu untersuchenden Lärmimmissionen wurden durch Schallausbreitungsberechnungen ermittelt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Lärmimmissionen durch das Westküstenklinikum Heide, das Gewerbegebiet Lohe Rickelshof und die Windenergieanlage

- Am Tag bestehen keine Konfliktsituationen. Sowohl im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Westküstenklinikums als auch im geplanten Wohngebiet südlich des Hochfelder Wegs wird der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) sowie im geplanten Mischgebiet (MI) der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten.
- Für die Beurteilungszeit Nacht weisen die Schallausbreitungsberechnungen partielle Überschreitungen des WA- Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 3 dB(A) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch den Betrieb der Windenergieanlage auf. Die Stadt Heide hat die Genehmigung der Betriebserlaubnis der Windenergieanlage bis zum Jahr 2018 befristet, so dass dann diese Schallquelle entfällt.
- Im Einwirkungsbereich des Westküstenklinikums trägt die nächtliche Wäschanlieferung per Lkw insbesondere im Bereich der Zufahrt an der Esmarchstraße maßgeblich zu Beurteilungspegeln bis 46 dB(A) bei. Diese Situation ist unabhängig

von der Aufstellung des Bebauungsplanes auch derzeit schon gegeben. Eine Umstellung der Wäscheanlieferung auf die Tagzeit durch betriebliche Umorganisation sollte angestrebt werden.

- Ohne die Windenergieanlage und ohne die nächtliche Wäscheanlieferung des Westküstenklinikums ergeben die Berechnungen an den Wohnhäusern nordöstlich des Parkplatzes P3 Überschreitungen des WA- Immissionsrichtwertes nachts um bis zu 3 dB(A). Ursache ist der Parkverkehr, der auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes schon gegeben ist. Es handelt sich hier um eine Bestandssituation. Als Konfliktlösung bietet sich die Möglichkeit in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im betroffenen Bereich einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand festzusetzen, mit der textlichen Festsetzung, dass diese durch Errichtung von Gebäuden innerhalb des angrenzend festgesetzten Baufeldes ersetzt werden kann. Um auch die Obergeschosse der Wohnhäuser zu schützen, müsste die Lärmschutzanlage eine Höhe von 5 m aufweisen. Inwieweit dies angesichts der relativ moderaten Überschreitung (die sich im Rahmen der Gemengelagen bewegt) verhältnismäßig ist, sollte im Planungsverfahren abgewogen werden.
- Ohne die nächtlichen Lkw- Wäscheanlieferungen ergeben sich im Einwirkungsbereich der Ein- / Ausfahrten des Westküstenklinikums an der Esmarchstraße durch Fahrten der Rettungswagen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) bis maximal 3 dB(A), der Immissionsrichtwert für Misch- und Gemengelagen von 45 dB(A) wird eingehalten. Hier kann nach fachlicher Einschätzung in der Abwägung auf die unabänderliche Notwendigkeit und Unvermeidbarkeit von Fahrten der Rettungswagen in der Nachtzeit hingewiesen werden.
- Die Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik auf den Dächern des Westküstenklinikums, einschließlich Blockheizkraftwerke, lösen tags und nachts im unmittelbaren WA-Umfeld keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte aus. Der Immissionsrichtwert tags wird auch bei Hinzurechnung des einmal pro Monat stattfindenden einstündigen Probetriebes der Notstromaggregate eingehalten.

Verkehrslärmimmissionen

- Im Baufeld des ausgewiesenen Mischgebietes westlich der Planstraße wird am Tag der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005- 1 von 60 dB(A) in beiden Prognose-Planfällen der Verkehrsuntersuchung eingehalten und der Orientierungswert der Nacht von 50 dB(A) an den nördlichen und östlichen Baugrenzen um 1 bis 2 dB(A) überschritten. Dies kann durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden. Aus fachlicher Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
- Im Allgemeinen Wohngebiet östlich der Planstraße wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) an der westlichen Baugrenze im Planfall 1 um bis zu 2 dB(A) und im Planfall 2 um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nachts ergeben die Berechnungen Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) im Planfall 1 um bis 5 dB(A) und im Planfall 2 bis zu 6 dB(A). Aus fachlicher Sicht wird durch Festsetzung einer Erdwalles entlang der Ostseite der Planstraße mit einer Höhe von 2,50 m zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche und des Erdgeschosses in Kombination mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ab dem 1. Obergeschoss als angemessen angesehen.

Die Abwägung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen durch die Stadt Heide führt im Bebauungsplan Nr. 63 zu Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen.

In der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 östlich der Planstraße als aktive Schallschutzmaßnahme eine besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand - festgesetzt. Als passive Schallschutzmaßnahme erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes die Darstellung

der Abgrenzungslinie des erforderlichen Lärmpegelbereichs III (LPB III), mit teilweise Geschossdifferenzierung.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 1 - Klinik - wird im nordöstlichen Teilbereich eine besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand - festgesetzt.

Ergänzend werden im Text, Teil B, des Bebauungsplanes folgende Schallschutzmaßnahmen, unter Punkt 6 festgesetzt:

- Auf der im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzten besonderen Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen-- Lärmschutzwand - ist ein Lärmschirm in einer Abschirmhöhe von 2,50 m über Straßenniveau der Planstraße und einer Länge von 148 m in Form einer Lärmschutzwand zu errichten, deren Schalldämm-Maß mindestens 25 dB betragen muss, und die nach Westen weisende Seite hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB sein muss.
- In dem innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes festgesetzte Lärmpegelbereich III sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109- 1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, mindestens den Anforderungen von $R'_{w,ges} = 35$ dB genügen. An den vollständig von der Planstraße abgewandten Gebäudeseiten entfällt diese Anforderung.

Das erforderliche gesamte Bau- Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung).

Der Nachweis der Anforderungen ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109- 2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Juli 2016, zu führen.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemeinen Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringeren Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu begründen.

- Auf der im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Klinik - festgesetzten besonderen Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand - ist ein Lärmschirm in einer Abschirmhöhe von 5,00 m und einer Länge von 86 m über dem Geländeniveau der im Bereich südlich angrenzenden Stellplatzanlage in Form einer Lärmschutzwand, deren Schalldämm-Maß mindestens 25 dB betragen muß, zu errichten. Ersatzweise ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb der angrenzend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in der festgesetzten Abschirmhöhe und Länge zulässig.
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Heide beim Fachbereich Bauen und Planen eingesehen werden.

Weiterhin wird das Westküstenklinikum Heide durch organisatorische Maßnahmen bei der Wäscheanlieferung sicherstellen, dass keine nächtliche Wäscheanlieferung (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) mehr erfolgt.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7 Hinweise

Umweltrelevante Festlegungen zum Artenschutz und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen, wurden im Text, Teil B, des Bebauungsplanes unter dem Punkt 8 - Hinweise - getroffen.

Bestimmt wurden artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen für Gehölzbeseitigungen und die außerhalb des Plangebietes zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen durchzuführenden Maßnahmen. Diese beziehen sich auf die Neuanlage von 71 m Knicks auf dem Ausgleichsflächenpool Flurstück 15/12, Flur 5 der Gemarkung Heide und dem Ausgleich von 8.564 m² ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Bodens über die Inanspruchnahme von 8.564 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Delve, Flurstück 101, 102, 103 und 104, Flur 15 der Gemeinde Delve im Naturraum Geest.

8 Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist im Plangebiet nicht bekannt. Die im Bereich der neu ausgewiesenen Baugebiete durchgeführten Baugrunduntersuchungen haben keine Anomalien in der Bodenstruktur festgestellt, sodass ein Verdachtsmoment für etwaige Verunreinigungen im Baugrund nicht vorliegt bzw. nicht gegeben ist.

Bei Baumaßnahmen sollte beachtet werden, dass beim Auffinden sensorisch auffälliger oder abfallhaltiger Auffüllungen im Rahmen der ausführenden Erdarbeiten umgehend die Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren ist. Abfallhaltiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

9 Kampfmittel

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein - Kampfmittelräumdienst - hat darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Kiel durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauträger sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

10 Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festzustellen sind. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer/-in oder die Besitzer/-in des Grundstücks oder des Gewässers, die auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiter/-in der Arbeiten, die zur Entdeckung oder den Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11 Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 umfasst gesamt ca. 24,3790 ha.

davon ca. 14,6557 ha Sonstige Sondergebiete - Klinik -, SO 1 bis 4
ca. 4,8599 ha Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)
ca. 1,0979 ha Mischgebiet
ca. 1,4919 ha private Grünflächen
ca. 0,3312 ha Wasserflächen
ca. 1,9424 ha Verkehrsflächen

12 Kosten

Die durch das Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten werden flächenanteilig vom Westküstenklinikum Brunsbüttel und Heide GmbH und der Stadt Heide getragen.
Die Stadt Heide wird die für sie anteiligen Kosten in die Haushaltsplanung mit aufnehmen.

Aufgestellt:

Heide, den 26. Nov. 2018


Ulf Stecher
Bürgermeister

