

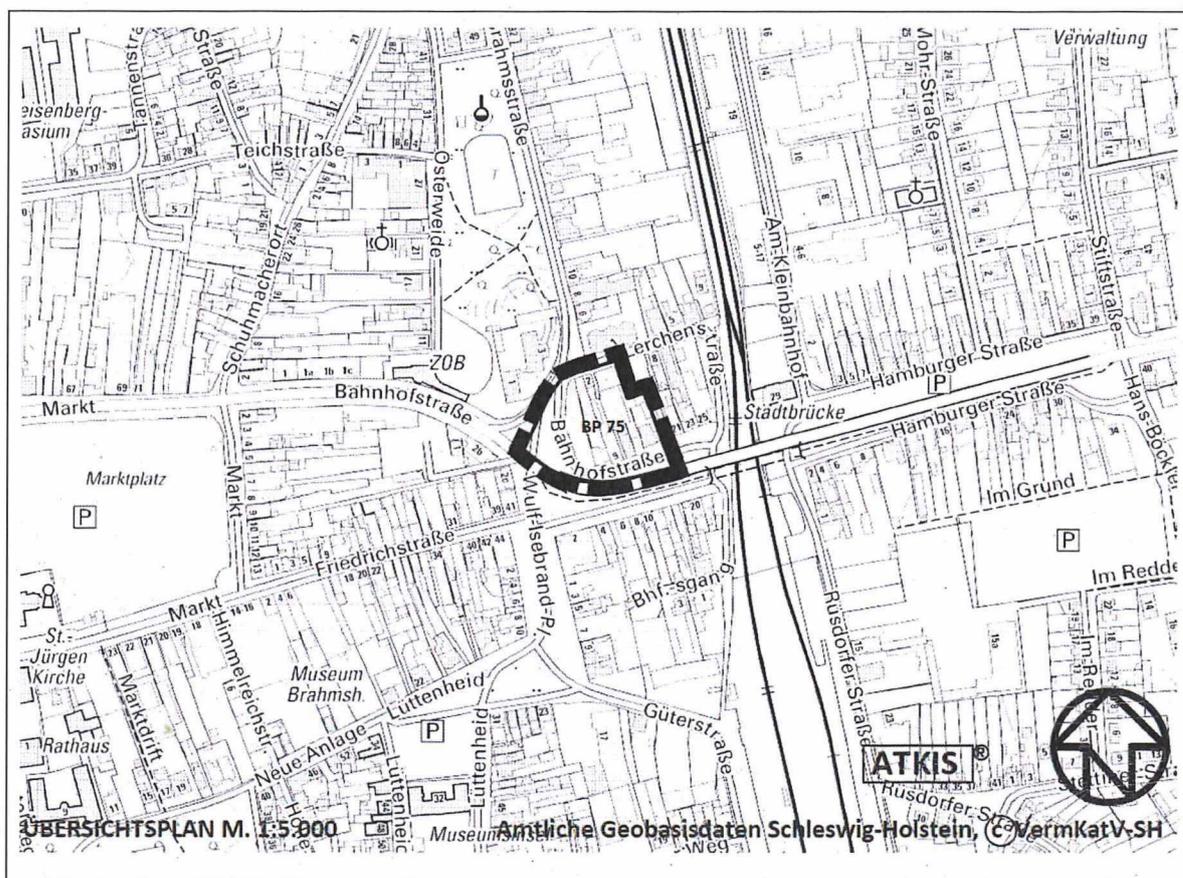
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide



für das Gebiet

„nördlich der Stadtbrücke/Bahnhofstraße, östlich der Brahmstraße
sowie südlich und westlich der Lerchenstraße“



PLANUNGSRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Satzungsbeschluss
Datum: Februar 2020
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Übergeordnete Planungen | 3 |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes | 4 |
| 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen | 4 |
| 4. Verkehrserschließung und -anbindung | 9 |
| 5. Ruhender Verkehr | 10 |
| 6. Naturschutz und Landschaftspflege | 10 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 11 |
| 7.1 Abwasserbeseitigung | 11 |
| 7.1.1 Schmutzwasser | 11 |
| 7.1.2 Niederschlagswasser | 11 |
| 7.2 Wasser | 12 |
| 7.3 Elektrizität | 12 |
| 7.4 Gas | 12 |
| 7.5 Abfallbeseitigung | 12 |
| 7.6 Telekommunikation | 12 |
| 7.7 Feuerlöscheinrichtungen | 12 |
| 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Bodens | 12 |
| 9. Denkmalschutz | 13 |
| 10. Flächenbilanz | 13 |
| 11. Kosten | 13 |
| 12. Quellen- und Literaturverzeichnis | 14 |

1. Übergeordnete Planungen

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der 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 weiterzuentwickeln (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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Baufläche -M- dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nutzbarmachung“ von innerstädtischen Brachflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.570 m² und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die „Lerchenstraße“ und unmittelbar anschließende überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche,
- im Osten durch vorhandene gemischt genutzte Areale westlich der Bahnstrecke Elmshorn-Westerland,
- im Süden durch die „Bahnhofstraße“ sowie die in Gestalt der „Stadtbrücke“ mittig verlaufende Trasse der B 203 und hieran südlich anschließend gemischt genutzte Baubereiche,
- im Westen durch die Straßenkreuzung „Bahnhofstraße/Brahmsstraße“ sowie den mittelbar noch anschließenden ZOB-Bereich.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 12 m über NHN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.684 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 Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 von den Bürgermeister*innen der Partnergemeinden unterzeichnet.

Unter **Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr. 4.1 -Thematische Ziele für die Region des SUK** werden Ziele hinsichtlich des Wohnens und des Wohnungsbaus aufgelistet. So heißt es unter Ziffer 1. *„Das Wohnungsangebot ist an den geänderten demographischen Rahmenbedingungen, der veränderten Nachfragesituation und dem neuen Mobilitätsverhalten durch Konzentration auf demographiefeste Wohnstandorte und Wohnformen auszurichten. Unter Ziffer 2 und Ziffer 5 wird weiter ausgeführt: „Die Bemühungen zur Verbesserung der Bestandspflege und zur Erhöhung der Wohnqualität im vorhandenen Siedlungsbestand sind zu verstärken. - Die Wohnungsnachfrage wird auf das vorhandene Wohnungsangebot gelenkt. Der vorhandene Wohnungsbestand wird gezielt durch neue Wohnangebote und Wohnformen ergänzt: für die wachsenden Nachfragegruppen der Älteren und der Studenten in integrierten Lagen in Heide sowie in ausgewählten Gemeinden mit tragfähiger Infrastruktur.“*

Die vorliegende Planung entspricht in Umfang und Lage des Gebietes den (fortgeschriebenen) formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Die Stadt Heide kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach; durch diese Planung werden die Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer derzeit ungenutzten innerstädtischen Fläche geschaffen.

Die **ORPEA Deutschland Immobilien Services GmbH** betreibt innerhalb des Plangebietes das Projekt **Neubau Pflegeheim und betreutes Wohnen**. Vorgesehen ist der Bau einer Einrichtung mit ca. 105 Pflegezimmern und voraussichtlich 15 Wohneinheiten sowie die für den dauerhaften Betrieb der Einrichtung erforderlichen Infrastruktur.

Innerhalb der Stadt Heide bestehen entsprechende Bedarfe, so dass die Stadtvertretung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 75 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Projektes beschloss.

Aufgrund seiner Zentralität eignet sich der gewählte Standort in besonderer Weise für die geplante Nutzungsform.

Im Vorfeld der Planung bestätigte das **INGENIEURBÜRO HAMM**, Heide die Abgängigkeit des Gebäudebestandes Bahnhofstraße 11 sowie Bahnhofstraße 15-17; die Kurzgutachten kamen in beiden Fällen zu folgendem Ergebnis:

„Aus wirtschaftlichen Gründen kann nur der Abriss empfohlen werden.“

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch das vorhandene städtische Straßen- und Wegesystem.

Durch das WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, Neumünster wurde -ebenfalls im Vorfeld der Planung- ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die exakte Aufgabenstellung lautete wie folgt:

„Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist zu klären, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei sind die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Zudem ist eine Aussage bezüglich des Stellplatzbedarfs sowie der Stellplatzanordnung der Entwicklung zu treffen.“

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass die Knotenpunkte Brahmsstraße (L 150) / Lerchenstraße und Brahmsstraße (L 150) / Bahnhofstraße in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven.

Der Knotenpunkt Bahnhofstraße (B 203) / Brahmsstraße (L 150) ist rechnerisch im Übergang zu einem nicht leistungsfähigen Zustand mit einer Qualitätsstufe "QSV E" des Verkehrsablaufes. Maßgebend ist der Verkehrsstrom des Linksabbiegers von der Hamburger Straße (B 203) in den Wulf-Isebrand-Platz.

Alle weiteren Verkehrsströme sind mindestens mit der Qualitätsstufe "QSV D" in einem leistungsfähigen Zustand. Der maßgebende Verkehrsstrom wird durch die Entwicklung der Pflegeeinrichtung nicht mehr belastet. Der Knotenpunkt unterliegt einer verkehrabhängigen Steuerung, so dass versteckte Kapazitätsreserven, die über das Berechnungsverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015 [2] nicht abgebildet werden können, vorhanden sind.“

Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes werden folgende Aussagen getroffen:

„Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR 2005 [9] werden 28 Stellplätze für die geplante Pflegeeinrichtung benötigt. Das Planungsvorhaben sieht 24 Stellplätze vor und es stehen im Umfeld weitere öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Bereitstellung von 24 Stellplätzen für den überwiegenden nutzungsbezogenen Parkbedarf wird daher als ausreichend erachtet.“

Da zwischenzeitlich aufgrund sich konkretisierender Planungen im Umfeld des Planbereiches (Umgestaltung Brahmsstraße / Neubau Hotel- und Boardinghausanlage etc.) seitens der Stadt Heide der Stellplatzbedarf neu bewertet wird, sind die erforderlichen 28 Stellplätze insgesamt innerhalb des festgesetzten Baugebietes unterzubringen.

„Aufgrund der Fahrgeometrie ist außerdem eine Lichtsignalisierung der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage anzuraten, um eine Unfallquelle zu verringern und riskante Rangierfahrten zu vermeiden.“

Insgesamt werden durch den Fachgutachter die folgenden Empfehlungen gegeben, die im Zuge der Umsetzung Berücksichtigung finden werden:

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre in der Stadt Heide.

Der Stellplatzbedarf für Beschäftigte und Besucher wird mit dem Angebot auf dem Grundstück annähernd gedeckt. Der darüber hinaus bestehende Bedarf kann im öffentlichen Umfeld des Planungsgebietes gedeckt werden.

Die Tiefgarage der Pflegeeinrichtung sollte mit einer dynamischen Anzeige der freien Stellplätze ausgestattet werden. Außerdem wird eine Lichtsignalisierung der Zu- und Ausfahrt empfohlen. Um eine Befahrbarkeit der Tiefgarage sicherzustellen, wird eine dynamische Schleppkurvenbetrachtung angeraten.“

Durch das schallschutztechnische Fachbüro T&H INGENIEURE GMBH, Bremen wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Heide durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnungen für den Verkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B203 und der Landstraße L150 tagsüber und nachts zu einer Überschreitung der für Mischgebiete / Urbane Gebiete anzusetzenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /4/ und der Grenzwerte der 16. BImSchV 151 im Plangebiet kommen kann.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehr wurden Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet. Vorgaben für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan sind in Abschnitt 10.4 des Berichtes dargestellt.

10.4 Vorschlag für die textliche Festsetzung

Unter Berücksichtigung der in den Abschnitten 10.2 und 10.3 dargestellten Überlegungen und vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen kann eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan unter dem Titel „Immissionsschutz“ wie folgt aussehen:

Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind ausschließlich in Bereichen zulässig, in denen tagsüber ein Außenlärmpegel < 55 dB(A) vorliegt. Alternativ können schallgedämmte verglaste Loggien errichtet werden, in denen tagsüber ein Innenpegel von < 55 dB(A) herrscht.

In Bereichen in denen ein nächtlicher Außenlärmpegel von >50 dB(A) vorliegt, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Verkehrslärmfernwirkung

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für vier Immissionsorte an der Bahnhofstraße, an der Hamburger Straße und an der Brahmsstraße durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass an keinem Immissionsort tagsüber oder nachts eine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um > 3 dB

stattfindet. Am IO 1, an dem tagsüber und nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits im Prognose-Nullfall überschritten wird, findet keine Erhöhung des Beurteilungspegels statt. Aus Sachverständiger Sicht sind damit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen an den fremden Immissionsorten erforderlich.“

Dem Vorschlag des Fachgutachters bezüglich der Aufnahme textlicher schallschutztechnischer Festsetzungen wird gefolgt.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Urbane Gebiete - MU** - festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird standortgerecht eine **GR von 1.800 m²** fixiert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird -abgestimmt auf das vorhandene umgebende Bauvolumen- mit **IV** festgesetzt.

Festgesetzte **Baulinien** und **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Die festgesetzte Baulinie sichert eine bestandsgerechte bildprägende Bebauungsstruktur durch konsequente bauliche Führung des Straßenraumes im Süden des Plangebietes.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb des festgesetzten **Urbanen Gebietes -MU-** die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Umfeldqualität nicht vereinbar. Die Erschließungsflächen sind für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt. Zudem verursachen sie störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Die **maximal zulässige Höhe von Gebäuden** über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche wird mit **max. 17,00 m** festgesetzt. Für **Aufzugsüberfahrten** ist eine Höhe von **max. 18,50 m** zulässig.

Unter **Pkt. 3 - Zurücktreten von baulichen Anlagen** wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Verlauf der festgesetzten Baulinie das Zurücktreten von baulichen Anlagen bis max. 2,0 m bis zu einer Fassadenabschnittslänge von max. 10,0 m zulässig ist.

Unter **Pkt. 4 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden basierend auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der Grundlage geltenden Artenschutzes ein **Bauzeitenregelungen** festgesetzt.

Wie bereits ausgeführt werden unter **Pkt 5. - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende **schallschutztechnische Festsetzungen** getroffen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind ausschließlich in Bereichen zulässig, in denen tagsüber ein Außenlärmpegel < 55 dB(A) vorliegt. Alternativ können schallgedämmte verglaste Loggien errichtet werden, in denen tagsüber ein Innenpegel von < 55 dB(A) herrscht.

In Bereichen in denen ein nächtlicher Außenlärmpegel von >50 dB(A) vorliegt, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Die Festsetzungen sind insgesamt geeignet, die erforderlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die künftige bauliche Nutzung sicherzustellen.

Weiterhin werden unter **Pkt. 6 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO verschiedene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den direkten Anschluss des Plangebietes an die „Lerchenstraße“ und die „Bahnhofstraße“ und weiter an den mittigen Verlauf der „Bahnhofstraße“ (B 203) sowie in der Verlängerung der „Brahmsstraße“ an die „Heistedter Straße“ und „Waldschlösschenstraße“ (alle L 150).

5. Ruhender Verkehr

Der eingeschaltete Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR 2005 [9] 28 Stellplätze für die geplante Pflegeeinrichtung benötigt werden. Da das Planungsvorhaben 24 Stellplätze vorsieht und im Umfeld weitere öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen wird seitens des Fachgutachters die Bereitstellung von 24 Stellplätzen für den überwiegenden nutzungsbezogenen Parkbedarf daher als ausreichend erachtet.

Da -wie bereits ausgeführt- zwischenzeitlich aufgrund sich konkretisierender Planungen im Umfeld des Planbereiches (Umgestaltung Brahmsstraße / Neubau Hotel- und Boardinghausanlage etc.) seitens der Stadt Heide der Stellplatzbedarf neu bewertet wird, sind die **erforderlichen 28 Stellplätze insgesamt innerhalb des festgesetzten Baugebietes** unterzubringen.

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung wird ein derzeit nutzungstechnisch diffuser Siedlungsbereich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer derzeit baulich überwiegend nicht genutzten innerstädtischen Fläche geschaffen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch das Fachbüro DIPL.-GEOGR. CHRISTOPH STOLLE BIOGEOGRAPHISCHE DIENSTE & GUTACHTEN, Kiel wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der Stadtbrücke/Bahnhofstraße, östlich der Brahmsstraße sowie südlich und westlich der Lerchenstraße“ erarbeitet (s. **Anlage**).

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung der Situation:

„Mit der Umsetzung des B-Plan-Vorhabens Nr. 75 der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der Stadtbrücke/Bahnhofstraße, östlich der Brahmsstraße sowie südlich und westlich der Lerchenstraße“ würde im Hinblick auf die Artengruppen Brutvögel und (Gebäude bewohnende) Fledermäuse jeweils gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 (Schädigung/Tötung besonders bzw. streng geschützter Arten) und im Hinblick auf Fledermäuse auch gegen das Zugriffsverbot Nr. 3 (Schädigung/Zerstörung besonders bzw. streng geschützter

Fortpflanzungs- und Ruhestätten) des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Damit die o.g. Zugriffsverbote nicht ausgelöst werden und das Vorhaben konform zu den gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz betrieben werden kann, sind die beschriebenen, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich korrekt und vollumfänglich umzusetzen.

Die erforderlichen, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Tab. 2: Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

| Arten (-gruppe) | Zugriffsverbot | Maßnahme |
|--|--|---|
| Brutvögel: Gruppe <u>Gehölzbrüter</u> | Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG | Vermeidungsmaßnahme: Baum- und Gebüschrodung sowie Baumpflegemaßnahmen im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. |
| Brutvögel: Gruppe <u>Gebäudebrüter</u> (inkl. Rauchschnalbe) | Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG | Vermeidungsmaßnahme: Gebäudeabbrüche im Zeitraum 16.09. bis 28./29.02. |
| Fledermäuse: Gruppe <u>Gebäudefledermäuse</u> | Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG | Vermeidungsmaßnahme: Gebäudeabbrüche im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. (Vorrangig zum Bauzeitenfenster Brutvögel!) |
| Fledermäuse: <u>Zwergfledermaus, Braunes Langohr</u> | Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. FuR-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG | Ausgleichsmaßnahme: Schaffung 3x 2 = 6 Gebäude-Quartieren und 2 Cluster à 3 Baum-Quartieren (erhöhte fachl. Anforderungen!) |

Nach gutachterlicher Einschätzung ist die Zulassungsvoraussetzung für das B-Plan-Vorhaben Nr. 75 der Stadt Heide im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG gegeben, sofern die beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich korrekt und vollumfänglich umgesetzt werden, andernfalls löst das Vorhaben die Verbotstatbestände Nr. 1 und Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.“

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

7.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem durch den **Abwasserzweckverband Region Heide** betriebenen Klärwerk am "Friesenweg" zur Reinigung zugeführt.

7.1.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Straßenkanäle gesammelt und anschließend gedrosselt in die Vorflut geleitet. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

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**.

7.4 Gas

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

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die **Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD)** durchgeführt.

7.6 Telekommunikation

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

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 Grunds und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

| Bruttobauland | m ² | % |
|-----------------------|----------------|------|
| Urbanes Gebiet - MU - | ca. 3.780 | 57,5 |
| Verkehrsfläche | ca. 2.790 | 42,5 |
| Summe | ca. 6.570 | 100 |

11. Kosten

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt der Abwasserzweckverband Region Heide Anschlussbeiträge.

Heide, den 06. APR. 2021


- Bürgermeister -



12. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

STADT HEIDE (1977): Flächennutzungsplan (FNP) wirksam seit dem 03.05.1977 mit seinen Änderungen

STADT HEIDE (2002): Landschaftsplan der Stadt Heide

INGENIEURBÜRO HAMM, Heide: Kurzugutachten Baulicher Zustand Heide - Bahnhofstraße 11, Kurzugutachten Baulicher Zustand Heide Bahnhofstraße 15-17

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, Neumünster: Stadt Heide -B-Plan Nr. 75- Entwicklung einer Pflegeeinrichtung im Zuge der Bahnhofstraße – Verkehrsgutachten

T&H INGENIEURE GMBH, Bremen: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Heide

DIPL.-GEOGR. CHRISTOPH STOLLE BIOGEOGRAPHISCHE DIENSTE & GUTACHTEN, Kiel: Fachbeitrag Artenschutz zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der Stadtbrücke/Bahnhofstraße, östlich der Brahmsstraße sowie südlich und westlich der Lerchenstraße“

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)