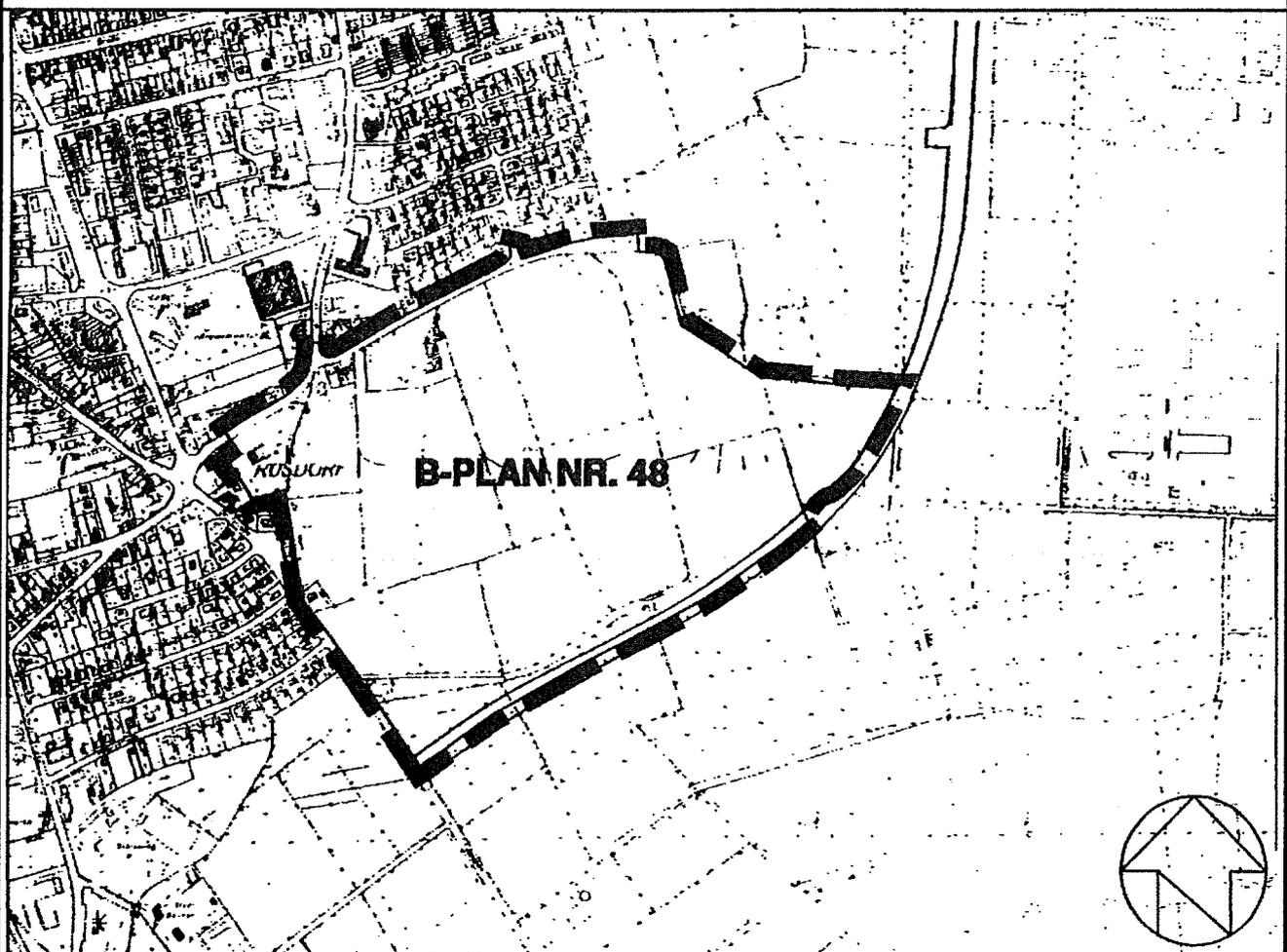


BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 48** der **Stadt Heide**
Gebiet südlich der Berliner- und Österstraße, westlich und nördlich des
Fritz-Thiedemann-Ringes und östlich der Dorfstraße

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil der Flächen des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche -W- dar. Der südwestliche Teil wird als gemischte Baufläche -M- dargestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in geringem Rahmen ein Austausch der dargestellten Nutzungsarten vorgenommen. Weiterhin sind im östlichen Bereich Grünflächen dargestellt, die nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen; im Gegenzug werden hierfür als Wohnbaufläche -W- dargestellte Flächen künftig einer Nutzung als Grünflächen zugeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden zudem den Planbereich durchschneidende Freileitungen dargestellt, die zwischenzeitlich durch Erdkabel ersetzt wurden. Zeitgleich zu dieser Bebauungsplanaufstellung wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Heide für die betreffenden Bereiche im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser zwischenzeitlich genehmigten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide wurden die betreffenden Bereiche entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt und die Situation bezüglich der Versorgungsanlagen richtiggestellt.

Im Norden des Plangeltungsbereiches sind Teilflächen noch Bestandteil des B-Planes Nr. 1, der seit dem 05-08-1963 rechtswirksam ist; mit dem Inkrafttreten dieses B-Planes werden diese aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 entlassen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 34,3 ha. Es befindet sich im südöstlichen Teil des Siedlungskörpers, rundet die vorhandene Bebauung zwischen der "Dorfstraße" und der "Österstraße" ab und schließt, begrenzt durch den Fritz-Thiedemann-Ring als Südost-Umgehung, an den Bereich um die Fachhochschule Westküste an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die "Dorfstraße" und die hieran anschließenden Wohngebiete "Boßelweg", "Heinrich-Claussen-Straße" sowie "Petersstraße" sowie im nördlichen Verlauf der "Dorfstraße" durch die östlich der Straße vorhandene Bebauung,
- im Norden durch die "Berliner Straße" und den durch die "Hans-Böckler-Straße" und "Berliner Straße" begrenzten Siedlungsbereich sowie durch die "Österstraße" mit den unmittelbar nördlich anschließenden Wohngebieten "Posener Straße" / "Breslauer Straße",
- im Osten durch einen vorhandenen Knickweg und die Flächen des Regenrückhaltebeckens Süd-Ost,
- im Süden durch den Fritz-Thiedemann-Ring sowie den hieran anschließenden freien Landschaftsraum.

Das Gelände fällt von Nordosten mit einer Höhe von ca. 13,0 m ü.NN in Richtung Süden gleichmäßig um ca. 8,0 m ab; begrenzt wird das Plangebiet hier von der in "Dammform" verlaufenden Trasse des Fritz-Thiedemann-Ringes als Südost-Umgehung.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Heide als Mittelzentrum und somit als primärer Wohnstandort für die Region hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken; auch die durch die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26 (Heide-Süderholm) 1997 aktivierten Flächen sind zwischenzeitlich verwertet, so daß sich in der Zwischenzeit wiederum eine umfangreiche Bewerberliste für Wohnbaugrundstücke aufgebaut hat und wie bereits in der Vergangenheit erneut befürchtet werden muß, daß viele Bauwillige aufgrund der skizzierten Grundstückssituation innerhalb des Stadtgebietes in die Nachbargemeinden ausweichen und dort zur Deckung des jeweiligen Eigenbedarfes vorgesehene Flächen belegen.

Durch die Abwanderung dieser -vornehmlich jüngeren- Bevölkerungsschichten würden voraussichtlich schon in Kürze erste negative Auswirkungen zu erwarten sein, da das Mittelzentrum Heide, das bedingt durch seine überdurchschnittlich gute Ausstattung und der raumordnungsplanerischen Sondersituation an der Westküste auch ohne entsprechende formale Einstufung Teilfunktionen eines Oberzentrums für die Region einnimmt, bei einem Rückgang der Bevölkerungszahl ihren zugewiesenen und tatsächlichen Aufgaben nur erschwert gerecht werden kann und auch die betroffenen Nachbargemeinden mit Problemen zu rechnen haben, mit der jeweils vorhandenen Infrastruktur den Bedürfnissen der dann zusätzlich aufzunehmenden Bewohnern in adäquater Form Rechnung zu tragen.

Die Stadt Heide unternimmt daher größte Anstrengungen, durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 eine ausreichende Anzahl an Wohnbaugrundstücken zu schaffen und vorzuhalten. Durch die Erschließung des vorliegenden Plangebietes wird der Wohnstandort Heide-Südost aufgewertet und dieser Teil des Siedlungskörpers der Stadt Heide zwischen der "Dorfstraße" und der "Österstraße" im Anschluß an den Bereich um die Fachhochschule Westküste abgerundet und baulich zum Abschluß gebracht.

Durch die vorliegende Planung wird auch die Planungsmaxime der Stadt Heide in angemessener Form berücksichtigt, primär innenstadtnahe Flächenreserven einer baulichen Nutzung zuzuführen; durch den Fritz-Thiedemann-Ring als Südost-Umgehung ist eine deutliche und vor Ort ablesbare Zäsur zwischen dem Siedlungsbereich der Stadt Heide und dem freien Landschaftsraum gegeben. Die verbleibenden, bisher baulich nicht genutzten Flächen werden nunmehr einer den umgebenden Nutzungen angepassten Bebauung zugeführt. Die Ausdehnung des Stadtkörpers in den freien Landschaftsraum wird soweit als möglich begrenzt.

Der Plangeltungsbereich wird erschließungstechnisch in zwei Abschnitte aufgeteilt; die Flächen im Westen des Plangebietes werden über ein neu herzurichtendes Straßennetz im Norden sowohl an die "Berliner Straße" wie an die "Österstraße" und im Westen an die "Dorfstraße" angebunden. Der nördliche Anschluß an die "Berliner Straße" ist aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse gegebenenfalls erst mittelfristig realisierbar. Um den notwendigen verkehrlichen Anschluß des Bereiches im Norden kurzfristig sicherstellen zu können wird daher zusätzlich eine Anbindung an die "Österstraße" festgesetzt.

Der Baublock Nr. 1 wird direkt durch die "Berliner Straße" erschlossen; die Baublöcke Nr. 2 und Nr. 3 werden durch die "Dorfstraße" bzw. den westlichen Verlauf der Planstraße A im Anschluß an die "Dorfstraße, die Baublöcke Nr. 4 und Nr. 5 direkt durch die "Dorfstraße" erschlossen.

Die Flächen innerhalb dieser Baublöcke werden zur Befriedigung entsprechender Nachfrage aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst und unter Berücksichtigung der aus der verkehrlichen Situation sich ergebenden Vorbelastung als Mischgebiet -MI- festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baublöcke Nr. 1 und Nr. 4 mit einer GRZ von maximal 0,40 und für die Baublöcke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 mit einer GRZ von maximal 0,30 festgesetzt. Es ist Planungsziel der Stadt Heide, innerhalb der Baublöcke Nr. 1 und Nr. 4 bauliche und nutzungstechnische Schwerpunkte für den Bereich zu setzen, die ihren Niederschlag auch in einer etwas höheren Nutzungsintensität der Flächen findet.

Innerhalb des Baublockes Nr. 1 soll eine intensivere, teilgewerbliche Bebauung ein dem westlich angrenzenden "Rüsdorfer Kreisel" angemessenes Gegengewicht bilden. Perspektivisch ist auch an eine Nachverdichtung der weiteren, den "Kreisel" umgebenden Bereiche außerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches gedacht.

Innerhalb des Baublockes Nr. 4 soll u.a. ein "Nahversorger" seinen Standort finden, der über den Planbereich hinaus auch für die westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbereiche entsprechende Funktion übernehmen soll; erwünscht ist seitens der Stadt Heide, daß flankierende Nutzungen, wie z.B. eine Postagentur etc., hier etabliert werden können.

Die Baublöcke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5, die derzeit bereits teilweise baulich genutzt sind, sollen neben Wohnungen kleinteilige Gewerbebetriebe aufnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete wird die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

- Tankstellen

sowie alle Arten von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist. Dies wäre für die angestrebte Wohnruhe und hohe Wohnqualität für die geplanten angrenzenden Wohnbereiche in hohem Maße abträglich. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Weiterhin ist die maximal zulässige Firsthöhe innerhalb des Baublockes Nr. 1 mit 12,50 m, innerhalb des Baublockes Nr. 4 mit 10,00 m und innerhalb der Baublöcke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 mit 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußböden begrenzt; bei Wohngebäuden innerhalb der Baublöcke Nr. 2 und Nr. 3 ist unter Berücksichtigung der östlich anschließenden Wohnstrukturen die Zahl der zulässigen Wohnungen mit zwei begrenzt.

Neben der "Haupterschließung" dieses Teiles des Plangebietes durch alleesartig herzurichtende Planstraßen mit dem Profil A erfolgt die "Feinerschließung" durch Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche (Profil B) mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt sind. Unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Knickstrukturen werden die jeweiligen Teilflächen an das Straßennetz angeschlossen. Insgesamt 14 vorgesehene Baugrundstücke werden über "Privatwege" in Form von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen mit einer Breite von 3,50 m erschlossen.

Die verbleibenden Baublöcke (Nr. 6 bis Nr. 40) werden als allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GR von maximal 220 m² fixiert. Eine Ausnahme bilden hierin die bereits genutzten Baublöcke Nr. 6 und Nr. 10. Für den Baublock Nr. 6 wird eine GRZ von maximal 0,30 festgesetzt, die auf die vorhandene Bebauung abgestimmt ist und Erweiterungsmöglichkeiten in gewissem Rahmen zuläßt.

Innerhalb des Baublockes Nr. 10 befindet sich eine vorhandene Hotelanlage. Zur Bestandssicherung wird für diesen Baublock auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind; das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung potentieller Erweiterungswünsche mit einer GRZ von maximal 0,25 fixiert.

Für den Baublock Nr. 25 wird eine GR von 1.000 m² festgesetzt, da in Abstimmung mit einem Bauträger ein besonderes Siedlungskonzept realisiert wird.

Der zweite Erschließungsbereich umfaßt den östlichen Teil des Plangebietes; dieser Bereich wird durch ein ebenfalls neu herzurichtendes Straßennetz an die "Österstraße" angebunden. Auch hier erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Knickstrukturen die Haupteerschließung durch eine "alleeartig" herzurichtende Planstraße mit dem Profil A und die Feinerschließung durch verkehrsberuhigte Bereiche (Profil B). In diesem östlichen Teil werden insgesamt 15 vorgesehene Baugrundstücke über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen planungsrechtlich erschlossen.

Trotz der Splittung des Gesamtgebietes in zwei Erschließungsbereiche für den Kraftfahrzeugverkehr wird durch eine Reihe festgesetzter Geh- und Radwege die Durchgängigkeit des Plangebietes und der Anschluß an umgebende Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt.

Die erschlossenen Bauflächen werden als allgemeine Wohngebiete -WA- mit einer GR von maximal 220 m² festgesetzt; die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück wird für die Baublöcke Nr. 6 bis Nr. 9, Nr. 11 bis Nr. 24 und Nr. 26 bis Nr. 40 mit zwei begrenzt.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(mit Ausnahme des Baublockes Nr. 10),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

Die zulässige Firsthöhe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird für die Baublöcke Nr. 6 bis Nr. 9 und Nr. 11 bis Nr. 40 mit maximal 8,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt, womit in Verbindung mit den festgesetzten zulässigen Dachneigungen von 35 - 55 Grad faktisch eine optisch eingeschossige Bebauung gewährleistet wird.

Für den Baublock Nr. 10, in dem sich die bestehende Hotelanlage befindet, wird die maximal zulässige Firsthöhe zur planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestandes mit maximal 10,00 m fixiert.

Für die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden insgesamt baugestalterische Festsetzungen getroffen, die als gestalterischer Rahmen zu verstehen sind; sie schaffen eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte Ortstypik und tragen trotzdem unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Nutzer Rechnung. Die Stadt Heide betont, daß auch "Spielarten" der festgesetzten Dachformen zugelassen werden sollen, wie z.B. Krüppelwalmdächer.

Neben den bereits angesprochenen Knickstrukturen befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereich auch mehrere Kleingewässer, die gemäß §15a LNatSchG besonderen Schutzstatus genießen. Auf der Grundlage des der Begründung als Anlage beigefügten Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Heide werden diese Kleingewässer erhalten und durch umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingefaßt. Das vorhandene, naturnah hergestellte Regenrückhaltebecken im Ostteil des Plangebietes wird ebenfalls in umfangreiche "Maßnahmenflächen" eingebettet. Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich im Südteil des Plangeltungsbereiches, wo das besonders ausgeprägte vorhandene Knicknetz den Übergang zwischen den geplanten Bauflächen zu den Flächen südlich der in "Dammform" verlaufenden Trasse des Fritz-Thiedemann-Ringes verdeutlicht. Die geplante Entwicklung der jeweiligen Bereiche ist im GOP detailliert dargestellt.

Die das Plangebiet durchziehenden Knicks werden weitestgehend erhalten; nur für notwendige Straßendurchbrüche werden künftig einige Abschnitte entfallen müssen. Im Gegenzug werden in zentralem Verlauf einige vorhandene Knickabschnitte zu Reddern aufgedoppelt werden. Diese Redder stellen einen erheblichen Anteil des künftigen Gehwegernetzes dar, daß durch Führung und gestalterische Ausbildung in diesen Verläufen eine hervorragende Qualität erhält.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Deshalb werden in zentraler Lage zwei ausreichend dimensionierte öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt; diese Flächen zeichnen sich insbesondere durch ihre gute fußläufige Erreichbarkeit und damit Verkehrssicherheit aus. Im Bereich der Kinderspielplätze sowie ihrer Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden.

Der gut erschlossene, unmittelbar südlich und südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so daß auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Heide beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Auf der Grundlage eines der Begründung als Anlage beigefügten schalltechnischen Fachgutachtens werden weiterhin Festsetzungen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, die die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen.

Teile der Flächen befinden sich nach dem "Gesamtplan Grundwasserschutz" des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Stand Februar 1998) innerhalb eines "Wasserschutzgebietes in der engeren Planung". So bezeichnet sind die Wassergewinnungsgebiete, bei denen die hydrogeologischen Vorarbeiten erst begonnen haben, bis zu jenen Gebieten, die hinsichtlich der Bemessung so weit abgeschlossen sind, daß in Kürze in ein förmliches Verfahren gehen können. Daraus können derzeit zwar noch keine besonderen rechtlichen Anforderungen abgeleitet werden, dem Grundwasserschutz sollte jedoch trotzdem ein besonderer Stellenwert beigemessen werden.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die "Österstraße" / "Berliner Straße" sowie die "Dorfstraße" an den "Fritz-Thiedemann-Ring" als Südost-Umgehung der Stadt Heide. Von hier aus erfolgt die Anbindung an die "Hamburger Straße" (B 203) im Nordosten sowie an die "Meldorfer Straße" (B 5) und die Autobahnabfahrt "Heide-Süd" der A 23.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch ein Netz neu herzustellender Straßen sichergestellt. Das Profil der Planstraße A orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Die Straßen dieses Typs binden die neuen Wohnbereiche im Westen an die "Dorfstraße" und im Norden an die "Berliner Straße" sowie zweimal an die "Österstraße" an. Die beidseitig angeordneten Park- und Grünstreifen sollen durchgehend mit Bäumen bepflanzt werden. Hierdurch wird der Verlauf dieser Straßen durch die so erzielte alleearartige Gestaltung verdeutlicht. Die Entwurfsgeschwindigkeit für diesen Straßentyp beträgt 30 km/h.

An diesen Straßentyp (Profil A) schließen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche (Profil B) an; durch diese Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung des überwiegenden Teiles der neu zu schneidenden Wohnbaugrundstücke sichergestellt. Durch Ausbau und Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche wird deren Bedeutung als Anliegerstraßen mit Aufenthaltsfunktion verdeutlicht. In den verkehrsberuhigten Bereichen wird die Verträglichkeit der Nutzungen durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt. Die Dominanz der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer und der nichtverkehrlichen Nutzungen im Straßenraum wird so verdeutlicht. Diese Verkehrsflächen (Profil B) sollen mit Zeichen 325 StVO ("Spielstraßen") beschildert werden.

Die verkehrsberuhigten Bereiche im Bereich des Baublockes Nr. 8 und im nördlichen Anschluß an den Baublock Nr. 25 münden in Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 20,0 m, die eine Nutzung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge ohne Rangierverkehr erlauben.

Im Bereich der Baublöcke Nr. 12 / Nr. 16, Nr. 15 / Nr. 18, Nr. 22 / Nr. 28, Nr. 37 / Nr. 38 sowie Nr. 39 / Nr. 40 münden die verkehrsberuhigten Bereiche in Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 12,0 m. Im Anschluß an diese Wendeanlagen sind jeweils Geh- und Radwege (Profil C) angeordnet, die aufgrund ihrer Dimension und Ausbauqualität in Unglücks- und Katastrophenfällen als Notzufahrt sowie als Durchfahrt für Müllfahrzeuge genutzt werden können; für den Individualverkehr sind sie durch geeignete Maßnahmen (Durchfahrtsschleusen, Poller etc.) zu sperren.

Für insgesamt 29 der vorgesehenen Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastenden Flächen in einer Breite von 3,50 m in Form von "Privatzuwegungen" gesichert.

Das Netz der Verkehrsflächen wird durch festgesetzte Geh- und Radwege (Profile C - D) komplettiert. Wie bereits ausgeführt sind die Wege mit dem Profil C so herzurichten, daß sie im Unglücks- und Katastrophenfall als Notzufahrt sowie für Müllfahrzeuge als Durchfahrt genutzt werden können. Die Wege mit dem Profil D mit einer Breite von 3,0 m dienen demgegenüber ausschließlich als Geh- und Radwege, was auch hinsichtlich der vorgesehenen Ausbauqualität Berücksichtigung finden wird.

Durch die herzustellenden Redderstrukturen werden die Wege mit dem Profil E geführt; diese Wege erhalten hinsichtlich Dimensionierung und zurückgenommenem Ausbau einen Spazierwegecharakter und sind der Nutzung durch Fußgänger vorbehalten.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Abschnitte der "Berliner Straße" und "Österstraße" bleiben hinsichtlich ihres Ausbauzustandes unangetastet.

Der nördliche Teil des "Fritz-Thiedemann-Ringes" wurde in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um ausreichende Flächensicherung für den notwendigen Schallschutz für die nördlich anschließenden Wohnbereiche betreiben zu können; hinsichtlich des Ausbauzustandes werden keinerlei Veränderungen vorgenommen.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von maximal ca. 400 WE gerechnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 400 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 67 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 48 sind 89 öffentliche Parkplätze im Verlauf der Planstraßen A festgesetzt.

Zusätzlich werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche insgesamt 16 weitere öffentliche Parkplätze angeordnet, so daß insgesamt 105 öffentliche Parkplätze hergerichtet werden; dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 3,8 Stellplätzen. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke und unter Berücksichtigung eines gewerblichen Anteiles innerhalb der festgesetzten Mischgebiete verbleibt somit noch eine rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 48 ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan Nr. 48 und der im Zuge der Aufstellung dieser Planung erfolgten Bilanzierung vor und nach dem Eingriff sowie der Ermittlung des Bedarfes an Kompensationsflächen und -maßnahmen werden die hieraus resultierenden notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Durch den Verfasser des GOP wird folgende abschließende Bewertung des Eingriffes vorgenommen:

"Es muß festgestellt werden, daß die Umsetzung des B-Planes einen Eingriff im Sinn des § 7 LNatSchG darstellt, der verschiedene Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter mit sich bringt.

Gemäß § 8 LNatSchG ist der Verursacher des Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Dieser Verpflichtung wird bei Umsetzung der unter Punkt 6 formulierten grünordnerischen Maßnahmen Rechnung getragen, so daß **nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben; das Ortsbild (Landschaftsbild) wird neu gestaltet.**

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges beruht auf dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.*

Die vom Grünordnungsplan gegebenen Empfehlungen ergänzen den notwendigen Kompensationsumfang und sollten ebenso Beachtung und Berücksichtigung finden. Für die einzelnen Schutzgüter wurden auf Grund der jeweiligen Eingriffe und Beeinträchtigungen folgende Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt:

Schutzgut Boden

Es werden insgesamt rund 115.500 m² Boden für die zulässige Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung (einschließlich zulässige Überschreitung bis zu 50 vom Hundert) gemäß §§ 16 und 17 BauNVO in den Wohngebieten und in den Mischgebieten sowie für die Anlage der Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Die naturhaushaltswirksame Leistung dieser Bodenflächen (z. B. Versickerung, Lebensraum für Bodenlebewesen) wird irreversibel beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, Zufahrten und sonstige Flächen auf den privaten Wohngrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Um die Beeinträchtigungen auszugleichen, werden rund 4,0 ha Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt. Als Flächen für die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden das Flurstück 84 (2,4114 ha), das Flurstück 85 (1,2083 ha) und ein Anteil von 4.000 m² des Flurstückes 52 der Flur 43 der Stadt Heide festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche des Plangebietes als "Wasserschutzgebiet in der engeren Planung" im "Gesamtplan Grundwasserschutz" des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein erfasst worden, so dass dem Grundwasserschutz ein besonderer Stellenwert beizumessen ist.

Das anfallende Wasser der Straßen und der privaten Grundstücke ist daher in geschlossenen Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Um einen Schadstoffeintrag zu vermindern bzw. zu vermeiden, ist das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen über einen Sandfang zu leiten und auf diese Weise vorzuklären.

Das Regenrückhaltebecken verfügt über einen Ufersaum mit entsprechender Vegetation.

Die Pflege dieses Bereiches ist auf die weitere Entwicklung der naturnahen Gestaltung des gesamten Bereiches auszurichten.

Schutzgut Klima

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen, da durch die Bebauung keine Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftaustauschfunktionen betroffen sind, die wesentlich das Klima bestimmen.

Anpflanzungen von Straßenbäumen und die Erhaltung und die Neuanlage von Knicks bedingen eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Bebauung und die Anlage der Straßen sowie die Ausweisung der Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Lärmeinwirkungen erfordern die Rodung von rund 480 m und die Umsetzung von 290 m Knick.

Es sind 1.395 m Knick neu anzulegen, um die Beeinträchtigungen durch Knickrodung und Knickumsetzung auszugleichen.

Die Planungen sehen vor, daß 2.270 m Knick neu angelegt werden. Hinzu kommt, daß auf einer Länge von 425 m gehölzlose Wälle neu hergerichtet und bepflanzt werden. Das Vegetationspotential einschließlich der Wirbellosenfauna dieser Wälle ist zu sichern und auf der südexponierten Wallseite als Aedeckung einzubauen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um *Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz*, wobei angrenzende Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion (Knicks und Kleingewässer) beeinträchtigt werden.

Als Ausgleich gilt die Anlage von Knicks und die Herrichtung und Bepflanzung von gehölzlosen Wällen über den ermittelten Ausgleichsbedarf hinaus in Höhe von insgesamt 1.300 m sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf einem Teil der Maßnahmeflächen (einschließlich Pflege der Kleingewässer).

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche verändern das Landschaftsbild und die Erlebniswirksamkeit des Bereiches in einem erheblichen Maße.

Die Einbeziehung der vorhandenen Knickstrukturen, der Erhalt der Kleingewässer und die Ausweisung von zusammenhängenden Maßnahmeflächen sowie die Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Haupterschließungsstraßen führen zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes, die dem vorhandenen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt."

Die Erfüllung der Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern; die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP wird ebenso durch die Stadt Heide vorgenommen werden wie die im GOP beschriebenen Leistungen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erfolgt zeitgleich mit der Verwertung der Flächen direkt durch die Stadt Heide.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen Klärwerk am "Friesenweg" zur Reinigung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser/Gas/Elektrizität

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

7.3 Abfallbeseitigung

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

7.4 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

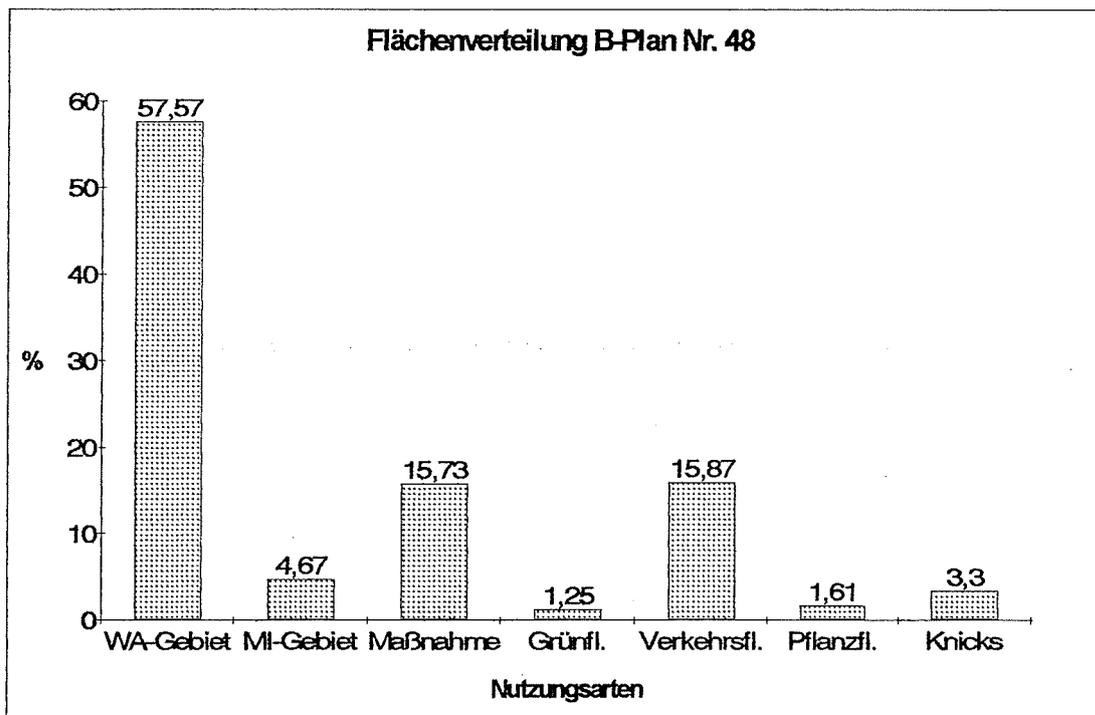
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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. Flächenbilanz

Bruttoflächen	ha	%
Allgemeine Wohngebiete -WA-	19,73	57,57
Mischgebiete -MI-	1,60	4,67
Maßnahmenflächen	5,39	15,73
öffentliche Grünflächen	0,43	1,25
öffentliche Verkehrsflächen	5,44	15,87
Pflanzflächen	0,55	1,61
Knickflächen	1,13	3,30
	34,27	100,00



10. Kosten

Für die festgesetzten Maßnahmen wurde in etwa der folgende finanzielle Aufwand zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ermittelt:

-	Straßenbaukosten	DM	4.750.000,--
-	Schmutzwasserbeseitigung	DM	1.260.000,--
-	Niederschlagswasserbeseitigung	DM	1.600.000,--
-	Beleuchtung	DM	360.000,--
-	Maßnahmen lt. GOP	DM	275.000,--
-	Lärmschutzanlage	DM	350.000,--
			<hr/>
		DM	8.595.000,--

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung übernommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Stadt Heide berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß § 3 der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt Heide 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Stadtwerke Heide GmbH ist berechtigt, von den jeweiligen Grundstückseigentümern einen Baukostenzuschuß für den Anschluß an die Abwasserbeseitigungseinrichtung und die Grundstücksanschlußbeiträge nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Entsorgungsbedingungen zu erheben.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Stadt Heide berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Die Erschließung erfolgt über einen Erschließungsvertrag, nach dessen Inhalt auch die Eigenbeteiligung nach § 129 BauGB vom Erschließungsträger zu leisten ist.

Heide, den 21.08.2000


-Bürgermeisterin-

