

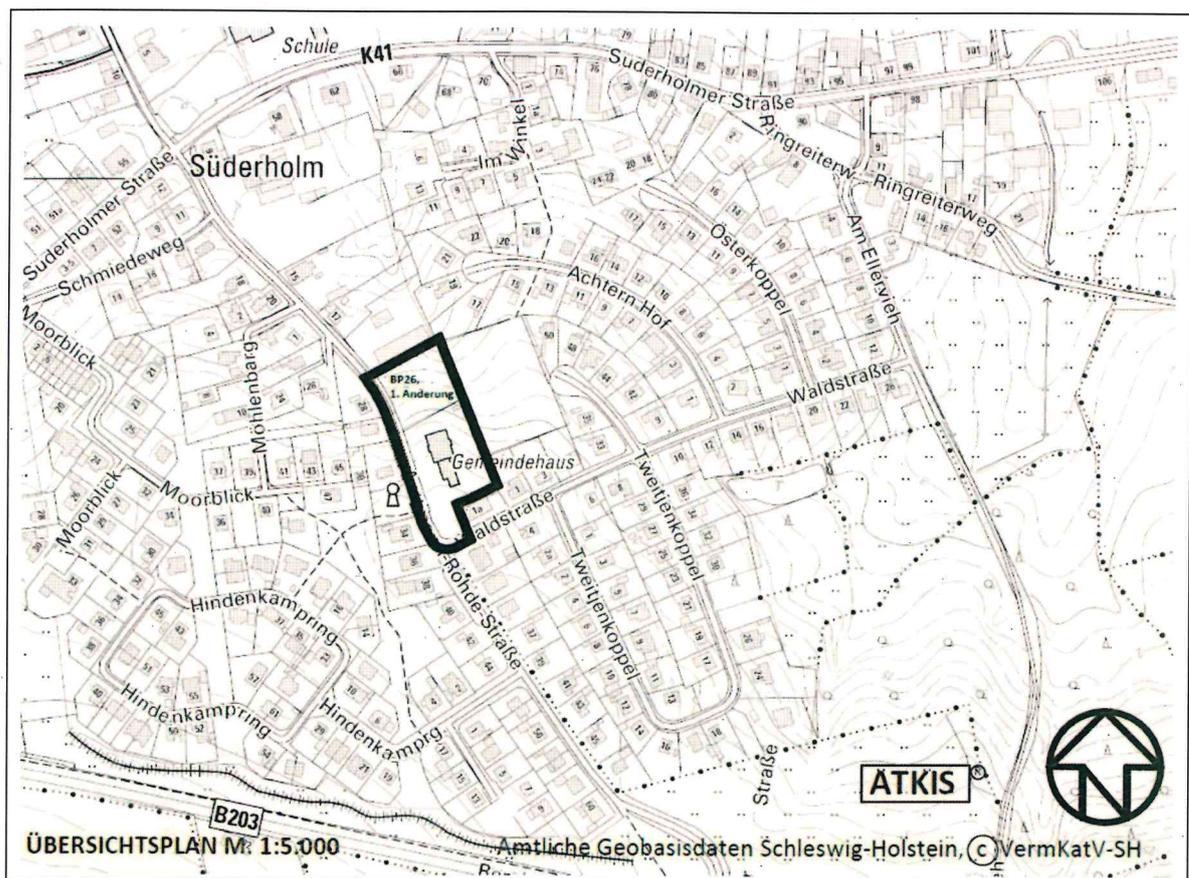
# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung der Stadt Heide



für das Gebiet

„östlich der Amtmann-Rohde-Straße und nördlich der Waldstraße  
- Kindertagesstätte Storchennest“



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



Stand: Satzungsbeschluss  
Datum: November 2019  
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 .....	7
5. Ruhender Verkehr .....	7
6. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7. Ver- und Entsorgung .....	7
7.1 Abwasserbeseitigung .....	7
7.1.1 Schmutzwasser .....	7
7.1.2 Niederschlagswasser .....	7
7.2 Wasser .....	8
7.3 Elektrizität .....	8
7.4 Gas .....	8
7.5 Abfallbeseitigung .....	8
7.6 Telekommunikation .....	8
7.7 Feuerlöscheinrichtungen .....	8
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	8
9. Denkmalschutz .....	9
10. Flächenbilanz .....	9
11. Kosten .....	9
12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung) .....	10
13. Quellen- und Literaturverzeichnis .....	12

## 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.*

*Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (LEP Kap. 2.2.2).*

*In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen (LEP Kap. 4.3).*

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.*

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kindergarten und Grünfläche - Kinderspielplatz** dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung der Stadt Heide wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nutzbarmachung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte** dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,69 ha und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Ortsteiles Süderholm.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch vorhandene überwiegend gemischt genutzte Baustrukturen,
- im Osten den sog. „Ringreiterplatz“ und anschließende vorhandene Wohnbereiche,
- im Süden durch beidseitig der „Waldstraße“ wohnbaulich genutzte Bereiche und
- im Westen durch die „Amtmann-Rohde-Straße“ und hieran anschließende Wohnbereiche.

Das Gelände fällt von ca. 24 m NHN im Südwesten auf ca. 15 m NHN im Nordosten um insgesamt ca. 9 m ab.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2017 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.699 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 der Partnergemeinden unterzeichnet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die vorhandene Kindertagesstätte „Storchennest“ des **Ev.Luth. Kindertagesstättenwerkes im Kirchenkreis Dithmarschen** so zu erweitern, dass

im Zuge der Umsetzung der Planung ein Betreuungsangebot für 40 Kinder über 3 Jahren und 30 Kindern unter 3 Jahren entsteht; dies entspricht einem Zuwachs von 20 Plätzen für Kinder über 3 Jahren und 20 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren.

Unter Punkt 7. – Zielkonzept Schulen und soziale Infrastruktur, Nr. 7.1 -Thematische Ziele für die Region des SUK werden kommunale Ziele aufgelistet. Relevant für die vorliegende Planung sind insbesondere die Aussagen unter folgenden Ordnungsnummern:

1. *Eine qualitativ hochwertige und möglichst wohnortnahe Versorgung mit Einrichtungen der Schulbildung und Kinderbetreuung soll vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewährleistet werden.*
5. *Die Kinderbetreuungsangebote für unter 3-Jährige sind im Hinblick auf eine höhere Attraktivität der Region für eine Berufstätigkeit von Frauen sowie für eine verbesserte Integration von Kindern zu verbessern.*

Die vorliegende Planung entspricht vollumfänglich den formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Der Standort eignet sich in besonderer Weise für die vorgesehene Nutzung, da durch die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung die vorhandene Infrastruktur genutzt und gestärkt werden kann.

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 noch baulich ungenutzten innerstädtischen Fläche für Gemeinbedarfszwecke geschaffen.

Aktuell wird der Nordteil des Plangebietes entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 als Spielplatz genutzt. Die östlich angrenzende Fläche -der sog. „Ringreiterplatz“- wird diese Funktion aufnehmen. Auch der Bolzbereich kann mit mobilen Toren auf die Fläche des Ringreiterplatzes verlegt werden – bei Ringreiter-Veranstaltungen werden die mobilen Tore dann entfernt. Insgesamt wird im Zuge der Gestaltung und Herrichtung darauf geachtet werden, dass auf dieser Fläche auch zukünftig Ringreiterveranstaltungen uneingeschränkt durchgeführt werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene „Amtmann-Rohde-Straße“ und somit an das vorhandene städtische Straßen- und Wegesystem.

In der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer für die vorgesehene Nutzung als angemessen anzusprechenden **GRZ von 0,40** festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird -abgestimmt auf die derzeitige wie auf die zeitnah geplante Nutzung- mit I festgesetzt; weiterhin wird eine gebietstypische offene Bauweise festgesetzt.

Festgesetzte Baugrenzen bilden innerhalb der Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können.

Die Grundnutzung der künftigen Bauflächen wird mit Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte definiert.

An der Westseite des Plangebietes ist die vorhandene Gemeindestraße „Amtmann-Rohde-Straße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

An der Nordseite des Plangebietes werden zur Anbindung des „Ringreiterplatzes“ an die „Amtmann-Rohde-Straße“ Flächen in einer Breite von 5,0 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind der vorhandene wie der derzeit konkret geplante neue Baukörper informell Bestandteil der Planzeichnung; ebenso wird die interne Wegeführung dargestellt.

Im TEXT - TEIL B des Bebauungsplanes werden unter Pkt. 1 - Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 v.H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um insbesondere auch die erforderlichen Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück anordnen zu können.

Unter Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,70 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt (Pkt. 2.1). Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 10,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt (Pkt. 2.2).

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

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 und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die „Amtmann-Rohde-Straße“ und weiter an die „Süderholmer Straße“ im Norden und die „Rendsburger Straße“ (B 203) im Süden.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die aus der Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches resultierenden erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung 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 noch baulich ungenutzten innerstädtischen Fläche für erforderliche Gemeinbedarfszwecke geschaffen.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

##### **7.1 Abwasserbeseitigung**

###### **7.1.1 Schmutzwasser**

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

###### **7.1.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Straßenkanäle gesammelt und anschließend 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 Grund und Bodens**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung der Stadt Heide; allgemein gilt:

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 <sup>2</sup>	%
Fläche für den Gemeinbedarf- Kindertagesstätte	ca. 6.153	88,7
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 784	11,3
<b>Summe</b>	ca. 6.937	100

## 11. Kosten

Der Stadt Heide entstehen neben den Planungskosten durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine weiteren Kosten.

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

Heide, den 11. Dez. 2019

  
- Bürgermeister -



## 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung der Stadt Heide gelingt es, innerstädtische Flächenpotentiale für Gemeinbedarfszwecke nutzbar zu machen. Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kindergarten** und **Grünfläche - Kinderspielplatz** dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als **Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte** dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (38. Änderung).

Heide, den **11. Dez. 2019**

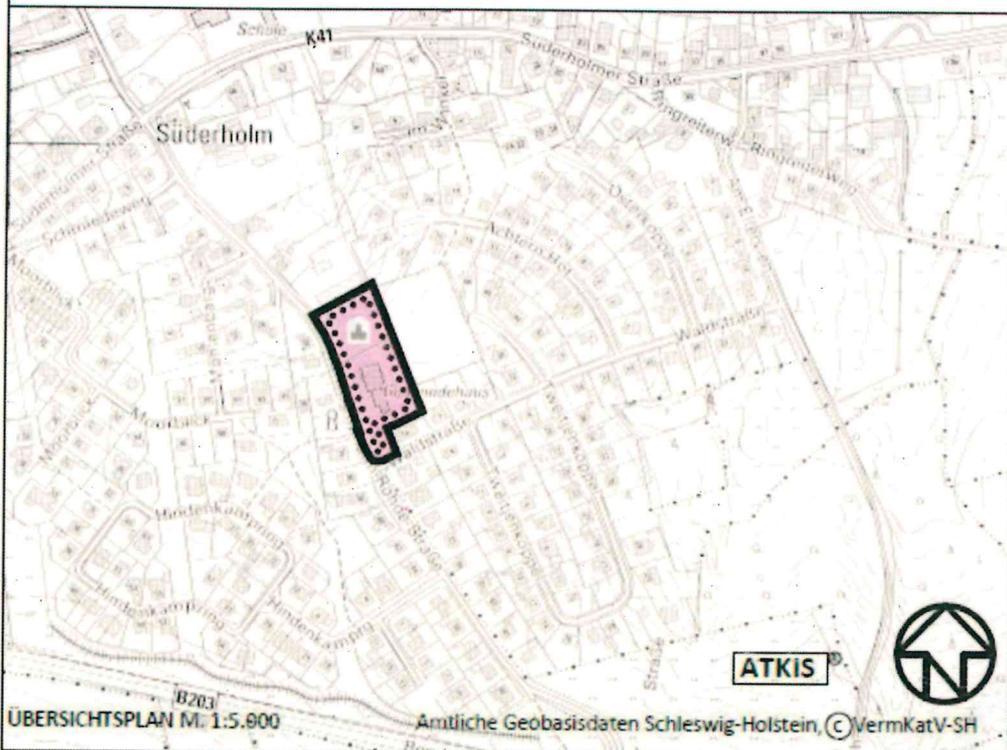
  
- Bürgermeister -



STOS 290 11

### 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide

#### BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26, 1. ÄNDERUNG (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



#### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. 	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> Kindertagesstätte	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
2. 	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

### 13. 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

#### 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)