

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 57 überwiegend als gemischte Baufläche – M – dar; ein Flächenanteil im Norden ist als Wohnbaufläche – W – dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 57 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide entwickelt.

Der vorliegende Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient sowohl der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ (Areal des ehemaligen Betriebsgeländes „Motoren-Jacobs“) wie auch der „Nachverdichtung“ eines innerstädtischen Quartieres (umgebenden Bereiche).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers und ist eingebunden in die vorhandenen Baustrukturen nördlich der Hamburger Straße (B 203).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die „Stiftstraße“ bzw. östlich an die „Stiftstraße“ angrenzende primär wohnbaulich genutzte Grundstücke,
- im Norden durch die „Rektor-Marten-Straße“ bzw. südlich an die „Rektor-Marten-Straße“ angrenzende primär wohnbaulich genutzte Grundstücke,
- im Osten durch das DRK-Altenhilfezentrum „Haus am Park“,
- im Süden durch die „Hamburger Straße“ (B 203).

Das Gelände hat eine Höhe von ca. 11,0 – 12,0 m ü.NN und weist topographisch keine nennenswerte Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2011 wies die Stadt Heide insgesamt 20.814 Einwohner auf. Heide befindet sich im zentral-nördlichen Teil Dithmarschens und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt ist sowohl Sitz der Stadtverwaltung als auch Verwaltungssitz des Amtes KLG Heider Umland. Heide verfügt über alle Schularten, ist Sitz beruflicher Schulen sowie der Fachhochschule Westküste. Heide ist Bundeswehrstandort, Bahnhof, 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.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57 werden primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache (ehemaliges Betriebsgeländes „Motoren-Jacobs“) geschaffen. Dieser Kernbereich des Plangebietes umfasst die Flächen von der Westgrenze des Flurstücks 112/1 bis einschließlich der neu herzurichtenden Planstraße A. Hier werden nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes im Zuge vorgesehener und mit der Stadt Heide im Detail abgestimmter Baumaßnahmen in verkehrsgünstiger Innenstadt Nähe Gewerbe- und Wohnflächen („Hamburger Hof“) entstehen.

Ausgelöst durch diese konkreten Planungsabsichten beschloss die Stadt Heide, die direkt westlich und östlich angrenzenden Flächen zwischen der „Stiftstraße“ und des Areals des DRK-Altenhilfezentrums „Haus am Park“ in die Planung mit einzustellen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der städtebaulich bedeutsame Bereich am östlichen Fuß der Stadtbrücke als „Entree“ zur Innenstadt künftig bezüglich der Gebäude-Kubaturen angemessen ausgebildet werden kann.

Die Bauflächen parallel zur „Hamburger Straße“ werden als **Mischgebiete –MI –** festgesetzt; das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird – abgestimmt auf die umgebenden Bereiche sowie die geplanten bzw. angestrebten Nutzungsintensitäten – mit einer GRZ von 0,60 fixiert.

Die festgesetzten „Baufenster“ in den Mischgebieten werden im Verlauf der Süd- und Westgrenze der Mischgebiete angrenzend an die „Hamburger Straße“ durch eine Baulinie komplettiert, die eine geschlossene Blockrandbebauung in diesem städtebaulich relevanten Bereich sichert; im Kreuzungsbereich „Hamburger Straße“ / „Stiftstraße“ wird in der Gelenksituation auf die Festsetzung von Baulinien zugunsten von Baugrenzen verzichtet, um Raum für eine architektonisch befriedigende Gestaltung dieses städtebaulich sensiblen Bereiches zu schaffen. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes „Motoren-Jacobs“ zwischen der Westseite des Flurstücks 112/1 und der Planstraße A wird auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 BauNVO das Zurücktreten von baulichen Anlagen um max. 1,50 m zugelassen, da in diesem Bereich in Abstimmung mit der Stadt Heide eine Neustrukturierung der Baukörper vorgenommen wird.

Innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die künftigen Nutzungen in die vorhandenen städtischen Strukturen funktional und verkehrlich integrieren lassen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird parallel zur „Hamburger Straße“ innerhalb der Baublöcke Nr. 1 und Nr. 2 in einer Bautiefe von ca. 30 m mit maximal 12,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt; für die hinterliegenden Bereiche (Baublöcke Nr. 3 und Nr. 4) wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen abgestuft mit 10,0 m fixiert, um einen angemessenen Übergang zu den nördlich vorhandenen Wohnquartieren in Gestalt der kleinteiligen Strukturen im Verlauf der „Rektor-Marten-Straße“ sicherstellen zu können.

Im Norden des Plangebietes schließen sich drei vorgesehene Wohnbaugrundstücke in Form von festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten – WA –** (Baublöcke Nr. 5 und Nr. 6) an die Mischgebietszone an; diese Grundstücke werden durch die neu herzustellende Planstraße A erschlossen werden. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die WA-Gebiete – abgestimmt auf die umgebenden Bereiche im Verlauf der „Rektor-Marten-Straße“ – mit einer GRZ von 0,40 fixiert.

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

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

ausgeschlossen.

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

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird hier ebenfalls mit 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert, um die Verträglichkeit der künftigen Baumassen in Relation zur vorhandenen Umgebung sicherzustellen.

Zur Abgrenzung dieser Wohnbaugrundstücke zu den westlich, nördlich und östlich umgebenden vorhandenen Gartenbereichen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 2,0 m umgrenzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht werden die Grundstücke Hamburger Str. 41 und Hamburger Str. 61 im Altlastenkataster des Kreises als altlastverdächtige Flächen geführt. Auch die Grundstücke der Hamburger Str. 57 sind nach Aufgabe der Nutzung durch Motoren-Jacobs als altlastverdächtig einzustufen. Bei baulichen Maßnahmen zur Entwicklung von Bau- und Gewerbeflächen auf den betreffenden Grundstücken ist der Umfang erforderlicher gutachterlicher Untersuchungen zum Nachweis der Unbedenklichkeit bzw. zur Bestimmung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Hamburger Straße“ (B 203) im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet an die B 203 und von hier in östlicher Richtung über den „Fritz-Thiedemann-Ring“ an die BAB.

Die Baugrundstücke im Verlauf der „Hamburger Straße“ werden überwiegend direkt an diese Straße angebunden. Die Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes Motoren-Jacobs (Bereich zwischen der Westgrenze des Flurstückes 112/1 und der Planstraße A) wird durch eine neu herzurichtende Straßenverbindung als private Verkehrsfläche zwischen der „Hamburger Straße“ im Süden und der „Rektor-Marten-Straße“ im Norden sichergestellt; die Profilierung dieser Straße (Profil A) mit einer Bruttobreite von 6,00 m orientiert sich am Wohnstraßentyp 2.1, Bild 26 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfsituation „Wohnstraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (**RASt 06**). Im südlichen Verlauf dieser Wohnstraße werden die erforderlichen Besucherparkflächen in Längs- und Queranordnung untergebracht. Im Norden des Plangebietes werden drei vorgesehene Wohnbaugrundstücke in Form festgesetzter WA-Gebiete direkt durch die Planstraße A erschlossen. Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die jeweiligen zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke wird rechtzeitig in geeigneter Form gesichert.

Die Durchfahrt der Privatstraße wird für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr durch geeignete technische Einrichtungen gesperrt. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass eine durch Abkürzungsverkehre ausgelöste Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs auch im anschließenden Nahbereich wie der „Rektor-Marten-Straße“ nicht eintreten kann; gleichzeitig bleibt jedoch die notwendige Funktion der Straße als Notzufahrt in Unglücks- und Katastrophenfällen gewahrt.

Die Durchgangssperre ist sofort nach Fertigstellung der festgesetzten Planstraße zu errichten. Der Vorhabenträger/Bauträger wird verpflichtet, in die jeweiligen Grundstücksverträge aufzunehmen, dass die Planstraße nicht als Durchgangsstraße zur Rektor-Marten-Straße genutzt werden darf. Ausschließlich die Bewohnerinnen und Bewohner der drei Wohngrundstücke im Norden des Plangebietes werden über die Rektor-Marten-Straße erschlossen. Die Durchgangssperre wird im Einfahrtsbereich von der Rektor-Marten-Straße im Abstand von einer Kfz.-Länge errichtet.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Zusätzlich werden im südöstlich-zentralen Verlauf der Planstraße A in ausreichender Zahl Besucherparkflächen in Form privater Verkehrsflächen angeordnet.

Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 57 ist somit abgedeckt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

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

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern. Auch für die Entwässerung der Erschließungsstraße ist eine Versickerung im Verkehrsraum vorgesehen. Mittels technischer Einrichtungen (Sandfang, Ölabscheider) wird eine Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge ausgeschlossen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

6.2 Wasser / Gas / Elektrizität

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

6.3 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel bzw. Leerrohre für die Breitbandversorgung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt; diese beinhaltet u.a. folgende für die vorliegende Planung relevante Regelungen:

„Die Abfallbehälter sind von den Anschlusspflichtigen nach Absatz 3 am Abfuhrtag rechtzeitig so bereitzustellen, dass der Abfuhrwagen auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Aufstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter und eventuelle Abfallreste unverzüglich von der Straße zu entfernen. Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, so haben die Anschlusspflichtigen nach Absatz 3 die Abfallbehälter an eine durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.“

An der Hamburger Straße wie an der Rektor-Marten-Straße sind entsprechend geeignete Müllsammelplätze herzurichten.

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

7. 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.

8. Flächenbilanz

Bruttoflächen	ha	%
Mischgebiete – MI –	1,22	81,34
Allgemeines Wohngebiet – WA –	0,14	9,33
Straßenverkehrsflächen	0,14	9,33
	1,50	100,00

9. Kosten

Neben anteiligen Planungskosten entstehen der Stadt Heide aus der vorliegenden Planung keine weiteren finanziellen Verpflichtungen.

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.

Heide, den 28. Jan. 2013


- Bürgermeister -

