

# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide



für das Gebiet

„Gebiet nördlich der B 203,  
südlich der Österweide und westlich der Brahmstraße“



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



Stand: Satzungsbeschluss  
Datum: April 2023  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Biologin Nadine Waldheim

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Verkehrserschließung und -anbindung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Ruhender Verkehr</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
8.1 Allgemeines.....	16
8.1.1 Anlass der Planung.....	16
8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens .....	16
8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen .....	18
8.2.1 Fachgesetze.....	18
8.2.2 Fachplanungen.....	21
8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
8.3.1 Schutzgut Mensch.....	24
8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	25
8.3.3 Schutzgut Wasser.....	27
8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt.....	29
8.3.5 Schutzgut Klima und Luft .....	32
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	33
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	34
8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	35
8.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung .....	35
8.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens.....	35
8.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen.....	41
8.4.3 Art und Menge an Emissionen .....	42
8.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ..	42
8.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt..	42
8.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	42
8.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	43
8.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	43

8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	43
8.5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	43
8.5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	45
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	49
8.7	Zusätzliche Angaben .....	50
8.7.1	Hinweis auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren .....	50
8.7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	50
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	50
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>51</b>
9.1	Abwasserbeseitigung.....	51
9.1.1	Schmutzwasser.....	51
9.1.2	Niederschlagswasser.....	51
9.2	Wasser .....	52
9.3	Elektrizität.....	52
9.4	Abfallbeseitigung .....	52
9.5	Telekommunikation.....	52
9.6	Feuerlöscheinrichtungen .....	52
<b>10.</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Bodens.....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>53</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>53</b>
<b>13.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>54</b>
	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis.....</b>	<b>54</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>		
	<b>Tabelle 1:</b> Kompensationsbedarf „Fläche“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide.....	46
	<b>Tabelle 2:</b> Kompensationsbedarf „Bäume“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide.....	47
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		
	<b>Abbildung 1:</b> Standorte der ortbildprägenden innerhalb des Plangebietes.....	47
	<b>Abbildung 2:</b> Standorte für die Ersatzbäume innerhalb des Bereiches des „Parks am Wasserturm“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide.....	48
	<b>Abbildung 3:</b> Standorte für die Ersatzbäume innerhalb des Bereiches des „Stadt-parks“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide. ....	49
<b>Anlage</b>		
	Stellungnahme - Bau Innenstadt-hotel versus Erhalt Eiche	

## 1. Übergeordnete Planungen

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 wird gemäß Beschluss des Bauausschusses der Stadt Heide vom 24.09.2019 folgendes Planungsziel verfolgt: *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels nebst Boardinghouse in der Innenstadt.*

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stuft die Stadt Heide im zentralörtlichen System als Mittelzentrum ein (LEP Kap. 3.1). 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.*

*Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (LEP Kap. 3.1.2).*

*Eine touristische Entwicklung ist grundsätzlich in allen Teilräumen des Landes möglich. Auf der Grundlage der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 sollen neben dem Tourismus an den Küsten auch der Tourismus im Binnenland und der Städtetourismus ausgebaut und gestärkt werden. (LEP Kap. 4.7).*

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.*

*Heide soll als Standort überregional wirksamer Einrichtungen in seinem differenzierten Wirtschaftsgefüge mit industriellem Besatz sowie als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum gesichert und weiter ausgebaut werden.*

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

nördlichen Bereich als Grünfläche dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der FNP der Stadt Heide im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 39. Änderung des FNP der Stadt Heide wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.845 m<sup>2</sup> und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Österweide“ und die Parkanlage um den Wasserturm,
- im Osten durch vorhandene Wohn- und Gastronomienutzungen westlich der „Brahmsstraße“ (L 150),
- im Süden durch die „Bahnhofstraße“ (B 203) sowie anschließende gemischt genutzte Baubereiche,
- im Westen durch gemischt genutzte Baubereiche nördlich der „Bahnhofstraße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 14,0 m über NHN.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31.12.2021 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.844 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 Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet.

Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21.12.2020 in Kraft gesetzt.

Unter **Punkt 15. Zielkonzept Natur, Landschaft und Erholung, Nr. 15.1. - Ziele im Themenfeld Natur, Landschaft und Erholung** werden die entsprechenden Ziele aufgelistet. So heißt es unter Nr. NE7: *„Die Heider Innenstadt ist als Visitenkarte der Region für alle Altersgruppen der Heider Bevölkerung und der Touristen zu beleben.“*

Der Neubau eines Hotels mit angeschlossenem Boardinghouse in zentraler Lage zur Schaffung qualitätvoller Übernachtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich entspricht in vollem Umfang den formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Vorhabenträger ist die **WS Hotel Heide GmbH**, vertreten durch **Herrn Werner Stelling, Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg** als Vertragspartnerin der Stadt Heide.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die DORMOTEL HOTELBETRIEBSGESELLSCHAFT MBH, FREIBURG eine Standortanalyse Konzeptionsdarstellung Betreiberberechnung zum Hotelvorhaben 3-STERNE-HOTEL / BOARDINGHOUSE HEIDE, ALTER ZOB erarbeitet.

Die grundsätzlichen Projektbetrachtungen kommen zusammengefasst zu folgendem Fazit:

*„Unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten, der Wettbewerbssituation, sowie der Entwicklung des Tourismus in Schleswig-Holstein und bei Berücksichtigung der konzeptionellen Eckpunkte ist der renditefähige Betrieb des Hotelvorhabens möglich. Insbesondere die Wettbewerbslage und der hervorragende Mikro-Standort sowie die Größe des Baugrundstücks führen zu diesem Ergebnis.“*

Der Mikrostandort wird im Zusammenhang mit der Standortwahl / -prüfung wie folgt bewertet:

*„Das Mittelzentrum Heide (21.725 Einwohner 2019) liegt gut angebunden an der Autobahn 23, im Herzen Dithmarschens unweit von Nordsee, Eider und der Metropolregion Hamburg in reizvoller Geest- und Marschlandschaft und ist anerkannter Fremdenverkehrsort. Heide ist Kreisstadt und Verwaltungssitz der Region Dithmarschen und ein gewerblich geprägter Standort mit vielen kleinen Gewerben und größeren Niederlassungen von national oder international tätigen Unternehmen. Heide ist ebenfalls Fremdenverkehrsort der Region Dithmarschen und Ausgangspunkt für diverse touristische Aktivitäten. Zudem nimmt Heide eine wachsende Rolle als Region für umweltfreundliche und nachhaltige Energie ein. Mithilfe einer Entwicklungsagentur werden hier unter dem Namen „Entree100“ seit 2016 Partner und Projekte aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik vernetzt, denen mittel- und langfristig internationale Tragweite zuzutrauen ist. Der 65 ha große Gewerbepark am Rand der Stadt beherbergt neben Firmen aus der Energiebranche auch andere Unternehmen mit lokaler bis internationaler Tätigkeit. Der größte Arbeitgeber ist das Westküstenklinikum Heide mit 1.800 Mitarbeitern, 17 Fachbereichen und 800 Fortbildungsveranstaltungen im eigenen Bildungszentrum. Es bildet damit das Herzstück der medizinischen Versorgung des Landkreises und ist ein*

*akademisches Lehrkrankenhaus für drei Universitäten in Kiel, Lübeck und Hamburg. Weiterhin ist mit der FH Westküste eine renommierte Fachhochschule mit mehr als 15 Bachelor- und Masterstudiengängen sowie 2000 Studierenden in Heide ansässig. Interessant für das Vorhaben sind hier besonders die Hotel- und Tourismusstudiengänge, die im späteren Betrieb hervorragende Möglichkeiten für flexible und gut qualifizierte Arbeitskräfte bilden.*

*Weitere große Firmen am Standort Heide (und Umgebung) sind:*

- *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 800 MA*
- *Raffinerie Heide, 560 MA*
- *Vishay BC Components, 420 MA*
- *Boyens Medien Beteiligungs GmbH, 380 MA*
- *Bauzentrum Schröder, 200 MA*
- *Friedrich Köster GmbH & Co.KG, 200 MA*

*Von touristischer Bedeutung in Heide sind vor allem:*

- *Altes Pastorat - erbaut im Jahre 1739 von Johann Georg Schott, beinhaltet unter anderem die Tourist-Information und das evangelische Kirchenbüro*
- *Marktplatz - größter unbebauter Marktplatz Deutschlands (4,7 ha), seit über 500 Jahren Schauplatz des traditionellen Wochenmarkts, ehemaliger Tagungsort der Landesversammlung der freien und unabhängigen Bauernrepublik Dithmarschen*
- *Wasserturm – Trauzimmer des Standesamts Heide, 1903 erbaut und 2004 vollständig saniert, Wahrzeichen der Stadt*
- *Museumsinsel Lüttenheid - unweit des Marktplatzes im ehem. Handwerkerviertel, seit 2004 beherbergt das Areal das Heider Heimatmuseum und das Klaus-Groth-Museum*
- *Klaus-Groth-Museum - Geburtshaus des Dichters Klaus Groth (1819–1899), der als bedeutendster niederdeutscher Lyriker gilt*
- *Brahms-Haus - von 1819 – 1887 im Besitz der Familie Brahms (Komponist Johannes Brahms), kultureller Anziehungspunkt, Ausstellung und Bibliothek mit Literatur zu Johannes Brahms, Veranstaltungsort für Konzerte, Vorträge und Kurse sowie die Planungen für die Vergabe des Brahms-Preises*

*Weiterhin gibt es diverse Kultur- und Unterhaltungsaktivitäten in der Umgebung, welche von Kultur und Bildung bis Unterhaltung und Sport reichen. Der Standort des Hotelvorhabens liegt im Stadtzentrum von Heide auf dem Grundstück des ehemaligen ZOB. Die Umgebung ist städtisch geprägt, die Fußgängerzone und das Wahrzeichen Wasserturm liegen in Sichtdistanz. Neben Shopping- und Parkmöglichkeiten gibt es diverse kulinarische Angebote. Eine nahegelegene Seniorenresidenz mit 105 Betten und 16 Wohnungen gemäß Planung befindet sich im Bau und wird neben zukünftiger Nachfrage die optische Attraktivität des Mikro-Standortes erhöhen. Mit einem eigenen Bahnhof und schnellem Zugang zur Autobahn A 23 verfügt der Standort zudem über eine gute infrastrukturelle Anbindung.“*

Auf eine Prüfung konkurrierender alternativer Standorte wird vor dem Hintergrund der besonderen Lagegunst des gewählten Areals im zentralen Innenbereich des Heider Stadtgebietes auch unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Verfügbarkeit des nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung als Busbahnhof ansonsten brachfallenden Geländes verzichtet.

Ein Schallgutachten wurde ebenfalls bereits in der Konzeptphase der Projektplanung durch das Büro TAUBERT UND RUHE GMBH, PINNEBERG erarbeitet; der Gutachter schlägt zur Gewährleistung des erforderlichen passiven Schallschutzes textliche Festsetzungen vor, die insgesamt in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt sind.

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

*„In der Stadt Heide ist über die Aufstellung des B-Planes Nr. 76 die Entwicklung einer Hotelanlage mit etwa 82 Zimmern und 26 Apartments geplant. Außerdem ist die Einrichtung eines Restaurants auch für externe Gäste vorgesehen sowie die Schaffung von kleinflächigen Gewerbeeinrichtungen. Entsprechend der derzeitigen Planung sollen hier ein bis zwei Arztpraxen geschaffen werden. Die Entwicklungsfläche befindet sich auf dem Gelände des alten ZOB zwischen der Bahnhofstraße (B 203) und der Straße Österweide.*

*Die verkehrliche Erschließung der Hotels wird über eine Grundstückszufahrt an der Straße Österweide realisiert. Diese wird auch weiterhin als Sackgasse bestehen und im südlichen Bereich mit einer Wendeanlage versehen. Der ruhende Verkehr wird über eine Tiefgarage auf dem Planungsgrundstück abgewickelt.*

*Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung war zu klären, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei waren die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen sowie die Verkehrsverträglichkeit zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Außerdem wurde die Befahrbarkeit der geplanten Tiefgarage durch eine dynamische Schleppkurvenbetrachtung überprüft.“*

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

*„Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt Brahmsstraße (L 150) / Österweide in der Lage ist, die Verkehre der Analyse 2020 sowie des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhofstraße (B 203) / Brahmsstraße (L 150) ist bereits in der Analyse 2019 gemäß der Betrachtung des HBS 2015 [2] überschritten. Ein weiterer Strom übersteigt die zulässige mittlere Wartezeit im Prognose-Planfall geringfügig mit einer Sekunde. Der maßgebende Verkehrsstrom, der Linksabbieger von der Hamburger Straße (B 203) wird mit der Entwicklung des Hotels im Zuge des B-Planes Nr. 76 nicht weiter belastet, sodass im Rahmen der betrachteten Gebietsentwicklung keine Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit notwendig sind. Darüber hinaus besteht durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen von 24 Kfz/h in der Spitzenstunde keine maßgebende Änderung des Verkehrsablaufes.“*

Die Verkehrsverträglichkeit wird wie folgt bewertet:

*„Die betrachteten Abschnitte der Straße Österweide sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 [6] als Sammelstraße einzustufen. Die verkehrsverträglich abwickelbare Verkehrsstärke von 4.000 bis 8.000 Kfz/24h im DTV wird mit 2.200 Kfz/24h im Prognose-Planfall 2030 deutlich unterschritten. Der Fahrbahnquerschnitt beträgt ca. 6,50 bis 7,50 m und kann somit den Begegnungsfall zweier großer Fahrzeuge abwickeln. Eine Verkehrsverträglichkeit ist demnach auch mit der Entwicklung des Hotels gegeben.“*

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Tiefgarage werden folgende Aussagen getroffen:

*„Die Betrachtung der Tiefgarage weist einige Zwangspunkte und Defizite auf, die in der weiteren Planung beachtet werden müssen. Insbesondere die zahlreichen Sackgassen, die geringen Flächenverfügbarkeiten sowie die fehlende Möglichkeit für eine Warteposition für die aus dem westlichen und mittleren Bereich ausfahrenden Fahrzeuge stellen erhebliche Probleme dar. Die Anzahl der Stellplätze sollte außerdem den neuesten Planungsanforderungen angeglichen werden.“*

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 äußeren Erschließung der Entwicklung der Hotelanlage im Zuge des B-Planes Nr. 76 in der Stadt Heide. Die Straßenzüge und Verkehrsanlagen sind im derzeitigen Ausbaustand in der Lage, die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln und bedürfen keiner Veränderung. Die Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Empfehlungen zur Tiefgarage wird bei der weiteren Konkretisierung und dem Abstimmungsprozess mit der Bauaufsicht als notwendig erachtet.“*

#### 4. Planinhalte

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Sonstige Sondergebiete - SO** - mit der Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** festgesetzt.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens mit 0, I, III, IV und V festgesetzt.

Für die Baublöcke Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die im Textteil abschließend definiert wird; hierdurch wird eine standortadäquate Platzierung der Gebäudekubatur bei Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandsregelungen ermöglicht.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der festgesetzten Baufläche ein „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubaren Grundstücksfläche, in der das Hauptgebäude platziert werden kann.

Der im Norden des Plangebietes vorhandene und entsprechend der Anforderungen durch das Hotelprojekt zu ertüchtigende Abschnitt der Straße „Österweide“ wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Straße endet zukünftig in einer der Gesamtsituation angemessen dimensionierten Wendeanlage; die Grundstücke Österweide 11 und 13 sind auch weiterhin direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Grenzverlauf des Baugrundstückes zur Bundesstraße 203 wird als **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt; hierdurch wird die ausschließliche kraftverkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße „Österweide“ planungsrechtlich gesichert.

Als Referenz für getroffene textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden in der Planzeichnung aus dem Lärmgutachten eingepflegte **Grenzen der Lärmpegelbereiche** festgesetzt; im Einzelnen handelt es sich hier um die Grenzen der Lärmpegelbereiche (LPB) tags 70dB(A), die Grenzen der Lärmpegelbereiche nachts 70dB(A) sowie die Grenzen der Lärmpegelbereiche nachts 75dB(A).

Im öffentlichen Verkehrsraum wird ein **Höhenbezugspunkt** festgesetzt; dieser weist eine Höhe von **14,00 m ü. NHN** auf.

Insgesamt werden die Bauflächen entsprechend der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zониert, die Bereiche werden durch das Planzeichen **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** getrennt.

Informell sind als **Darstellung ohne Normcharakter** die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, künftig entfallende Flurstücksgrenzen, die vorhandene jedoch künftig entfallende Bebauung, geplante sowie künftig entfallende Fahrbahnverläufe, die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, die Lage der Tiefgarage sowie die Ordnungsnummern der festgesetzten Baublöcke Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes wird unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen geregelt.

Unter **Pkt. 1.1** wird festgesetzt, dass das festgesetzte **Sonstige Sondergebiet - SO - Hotelanlage / Boardinghouse** der Unterbringung eines Hotelbetriebes und Boardinghouse sowie der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Nebennutzungen dient. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Unter **Pkt. 1.2** wird geregelt, dass

- Hotelbetriebe mit max. 80 Zimmereinheiten,

- Appartement-Häuser (Longstay-Appartements / Boardinghouse) mit max. 25 Einheiten,
- Gastronomie in Hotelbetrieben bestehend aus Restaurant, Frühstücksraum, Bar sowie Tagungsräumen (Kapazität bis 120 Personen),
- Erdgeschossflächen für Praxisräume / Dienstleistungen bis max. 400 m<sup>2</sup>,
- 66 Stellplätze in einer Tiefgarage für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf

allgemein zulässig sind.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unter **Pkt. 1.3** mit einer **GR von 2.650 m<sup>2</sup>** -exakt auf das geplante Vorhaben abgestimmt- festgesetzt.

Unter **Pkt. 1.4** wird weitergehend festgelegt, dass Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig ist (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Der vergleichsweise urbane Standort erfordert eine qualitativ hochwertige Gestaltung der die Gebäude-Kubaturen umgebenden Freiflächen; eine qualitätvolle Herstellung dieser Bereiche in der dem Standort angemessenen Form zieht die Festsetzung des Versiegelungsgrades in der gewählten Größenordnung nach sich. Hiermit wird dem prominenten stadtbildprägenden Standort in besonderer Weise Rechnung getragen.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den nachfolgenden Ordnungsnummern entsprechend des konkreten Bauvorhabens die folgenden maximalen zulässigen Höhen Oberkante Attika für Gebäude und Gebäudeteile über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt (**Pkt. 2.1**):

- 1: 0,50 m ü. NHN
- 2: 6,50 m ü. NHN
- 3: 16,00 m ü. NHN
- 4: 16,00 m ü. NHN
- 5: 16,50 m ü. NHN
- 6: 19,00 m ü. NHN

Unter **Pkt 2.2** wird weitergehend geregelt, dass **für technische Aufbauten eine Überschreitung der unter Pkt. 2.1 festgesetzten Höhen bis zu 1,50 m** allgemein zulässig ist.

**Pkt. 3 - abweichende Bauweise** legt fest, dass innerhalb der Baublöcke Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. die Unterschreitung der nach der LBO erforderlichen Grenzabstände zulässig ist. Hierdurch wird dem prominenten Standort in besonderer Weise dadurch Rechnung getragen, dass die vorhandenen Baustrukturen aufgenommen und in städtebaulich angemessener Form ergänzt werden.

**Pkt. 4 - Stellplätze** regelt, dass innerhalb des Plangebietes Stellplätze ausschließlich in **Tiefgaragen** zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die angestrebte hohe

gestalterische Qualität der Freiflächen nicht durch Stellplatzflächen entwertet werden kann.

Unter **Pkt. 5 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB **schallschutztechnische Festsetzungen** getroffen, die durch das Fachgutachten zur Gewährleistung des erforderlichen passiven Schallschutzes vorgeschlagen werden. Das schalltechnische Gutachten wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Um dem hervorgehobenen Standort adäquat Rechnung zu tragen werden unter **Pkt. 6 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** getroffen. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich an der aktuellen Fassung der Gestaltungssatzung der Stadt Heide und sollen dazu beitragen, ein ästhetisch befriedigendes Gesamtbild der Heider Innenstadt zu erzielen.

Unter **Pkt. 7** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Hier wird geregelt, dass Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist allgemein unzulässig.

Unter **Pkt. 8** wird der **Ausschluss fossiler Brennstoffe** geregelt. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Ziel der Festsetzung ist es, bei der Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB zu leisten. Zudem sollen die Ziele des künftigen integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Heide verfolgt werden, nachdem die Stadt Heide ihren Beitrag zur Erreichung der

Klimaschutzziele von Bundes- und Landesebene leisten und bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen will. Durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe, bei gleichzeitig vorhandenen, klimafreundlichen (d. h. treibhausgasarmen) Alternativen für die Wärmeversorgung und Wasserbereitung von Hotel und Boardinghouse, soll der Ausstoß von Treibhausgasen infolge der Verbrennung fossiler Energieträger weitestgehend verhindert werden. So wird auch ein Beitrag zu dem übergeordneten Ziel der Stadt Heide geleistet, im Rahmen der Bauleitplanung eine klimafreundliche Stadtentwicklung zu realisieren.

Der Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwassererzeugung ist aus Sicht der Stadt Heide für das Plangebiet und die angestrebte gewerbliche Nutzung zumutbar. Eine klimafreundliche Wärmeversorgung mittels erneuerbaren Stroms (Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik und Ökostrombezug), Solarthermie, 100 % Biogas oder Holz ist für die angestrebte Nutzung Hotel und Boardinghouse technisch machbar. Mehrkosten für den Investor im Vergleich zu einer fossilen Wärmeversorgung sind insbesondere in Bezug auf die einmaligen Investitionskosten zu erwarten; für die Betriebskosten über die gesamte Lebensdauer der Wärmeerzeugungsanlage (ca. 15 Jahre) ist vor dem Hintergrund des weiter steigenden CO<sub>2</sub>-Preises für fossile Brennstoffe und derzeitigen sehr stark gestiegenen Energiepreisen stellen die Mehrkosten (Vollkosten über die Lebensdauer) keine unzumutbare Härte dar.

Die diesbezüglichen Mehraufwendungen im Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung werden im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten, auch vor dem Hintergrund der angestrebten gewerblichen Nutzung mit privatwirtschaftlicher Gewinnabsicht für vertretbar gehalten.

Das Verwendungsverbot von fossilen Brennstoffen erachtet die Stadt Heide zur Erreichung der Klimaschutzziele in diesem konkreten Planungsfall als außerordentlich wichtig. Allerdings soll diese Festsetzung die Planung im Übrigen gleichwohl nur ergänzen und verbessern. Sie stellt hingegen keine tragende Säule des Bebauungsplans dar. Das Planungsziel (die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten mit kurzfristiger Verweildauer) steht deutlich im Vordergrund.

**Pkt. 9 trifft textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (Solarfestsetzung).**

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

**Pkt. 9.1: Festsetzung von 50 % der Dachfläche**

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

#### **Pkt. 9.2: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme**

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie die das von der Ratsversammlung beschlossene Oberziel, bis zum Jahr 2045 Klimaneutral bzw. Treibhausgasneutral zu werden.

Unter **Pkt. 9.3** wird klargestellt, dass auf dem Dach der Tiefgarage weder Photovoltaikmodule noch Solarwärmekollektoren zulässig sind.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Interessen von Kindern und Jugendlichen durch den Kinderbeauftragten der Stadt Heide wahrgenommen.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.1996 wurde der Ortsverein Heide des Deutschen Kinderschutzbundes e.V. zum Kinderbeauftragten der Stadt Heide bestellt. Der Kinderbeauftragte erhält sämtliche Einladungen zu den

Ausschusssitzungen, so dass eine angemessene Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zur Wahrung ihrer Interessen im Sinne des § 47 f GO sichergestellt ist.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt in der Verfügung der Vorhabenträgerin.

## 5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den direkten Anschluss des Plangebietes an die Straße „Österweide“ und weiter an die „Brahmsstraße“ (L 150); die „Brahmsstraße“ mündet östlich des Plangebietes direkt in die „Bahnhofstraße“ (B 203).

## 6. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über eine Tiefgarage mit 66 Stellplätzen auf dem Planungsgrundstück abgewickelt.

Durch die ARCHITEKTURGESELLSCHAFT HOHAUS HINTZ SEIFERT, HAMBURG wurde eine detaillierte Stellplatzermittlung erarbeitet, deren Ergebnis sich die Stadt Heide uneingeschränkt zu eigen macht.

*„Grundlage des ermittelten Bedarfs sind die 80 Zimmer des Hotels sowie die 25 Apartments des Boardinghouses. Das ergibt insgesamt 105 Einheiten.*

*Hinzu kommen ein Veranstaltungssaal mit bis zu 120 Personen und ein Restaurant mit 80 Sitzplätzen. Für die Nutzung der einzelnen Hotelbereiche ist eine hohe Gleichzeitigkeit zu erwarten. Das heißt, dass Gäste einer Veranstaltung auch im Hotel übernachten oder Gäste des Boardinghouses oder des Hotels im Restaurant auch hier speisen.*

*Nach unseren Erfahrungen mit vergleichbaren Hotels sollten für ein Hotel im Innenstadtbereich, entsprechend den oben dargestellten Kriterien, für gute 60 % der vorhandenen 105 Zimmer-Einheiten ein Stellplatz vorgehalten werden. Das ist eine Quote, die sich auch durch den nicht mehr rechtskräftigen Stellplatzerlass für Schleswig-Holstein herleiten lässt.*

*Die konkreten Planungen für die Tiefgarage haben nun eine Kapazität von 66 Stellplätzen ergeben, was einer Versorgungsquote von gerundet 62,9 % bezogen auf die 105 Einheiten entspricht. Diese halte ich daher in der Praxis ausdrücklich für ausreichend.*

*Sollten dennoch formelle Bedenken hinsichtlich des Ausreichens der festgelegten Anzahl an Stellplätze bestehen, die wir allerdings wie oben ausgeführt nicht sehen, so könnte hilfsweise § 49 Abs.3 S.2 der LBO Schleswig-Holstein herangezogen werden. Danach kann mit Einverständnis der Gemeinde ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn u.a. eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen würde. Das Hotel befindet sich in kurzer fußläufiger Distanz von rund 350 Metern zum neuen ZOB in der Güterstraße, der hier den Stadtbus mit dem regionalen Busverkehr bündelt. Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbusverkehrs in der Brahmsstraße liegt mit einer Entfernung von rund 100 Metern noch dichter am Hotel. Daher liegt hier eine sehr günstige Anbindung an den ÖPNV vor. Da die Festlegung auf 66*

*Stellplätze einvernehmlich mit der Stadt Heide getroffen wurde, bestünde auch deren Einverständnis und damit wäre § 49 Abs.3 S.2 der LBO erfüllt. Die 66 Stellplätze würden dann erst recht reichen.“*

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide verfasste Umweltbericht bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -minimierung vor.

Die Erfüllung der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie aller weiteren Regelungen des Umweltberichtes für die entsprechenden Bauflächen obliegt dem Grundstückseigentümer. Alle durch den Umweltbericht benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 Anlass der Planung

Veranlassung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide für das 4.845 m<sup>2</sup> große Gebiet „nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße“ ist der geplante Neubau eines Hotels und eines Boardinghouses (Beherbergungsbetrieb für meist längere Zeiträume, welcher Apartments mit hotelähnlichen Leistungen anbietet) auf der Fläche, welche ehemals als ZOB (Zentraler Omnibus Bahnhof) genutzt wurde. Hierfür soll mit Hilfe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide innerhalb eines **Sonstigen Sondergebietes - SO** - mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/ Boardinghouse** die notwendige Rechtsgrundlage für diese Bebauung geschaffen werden.

#### 8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.845 m<sup>2</sup> (Sonstiges Sondergebiet, Verkehrsfläche) und befindet sich in zentraler Lage der Stadt Heide an der B 203 (Bahnhofstraße) südlich des Wasserturms. Die Vorhabenträgerin „WS Hotel Heide GmbH“ plant auf der Fläche des Flurstückes 68/10 und des Flurstückes 464, Flur 21, Gemarkung Heide den Neubau von Unterkünften in Form eines Hotels und eines Boardinghouses. Damit soll der dringende Bedarf von zentral gelegenen Unterkunftsmöglichkeiten in der Stadt Heide gedeckt werden. Derartige zentrale Beherbergungsmöglichkeiten sind bisher noch nicht vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst überwiegend das bereits stark versiegelte Gelände des ZOB, im nördlichen Teil noch ein geringer Anteil der hier vorhandenen Grünfläche, welche zur Parkanlage am Wasserturm gehört. Im Plangebiet wachsen mehrere

ausgeprägte, ortsbildprägende Bäume, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatschG darstellt. Im Umfeld des Plangebietes findet sich weiterhin ein Kulturdenkmal (Wasserturm) und ein Ehrendenkmal. Beide Denkmäler sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen; in der Folge der vorliegenden Planung wird jedoch das sog. „Ehrenmal“ umgestaltet. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die Bäume innerhalb des Plangebietes nicht zu erhalten und eine Entfernung unumgänglich.

Die Fläche des geplanten **Sonstigen Sondergebietes - SO** – mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** umfasst 3.695 m<sup>2</sup>, 1.150 m<sup>2</sup> entfallen zusätzlich auf die Verkehrsflächen. Bei Umsetzung des Planvorhabens sollen im südlichen und mittigen Bereich (welcher aktuell als ZOB-Gelände genutzt wird) des Plangeltungsbereiches die Gebäudeneubauten entstehen. Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches soll die bereits bestehende Verkehrsfläche (Österweide) ausgebaut werden, inklusive eines Wendehammers an der Ein- bzw. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage. Hierfür wird ein Teil der Parkanlage am Wasserturm inklusive des vorhandenen Gehölzbestandes in Anspruch genommen.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes findet sich östlich Wohnbebauung und ein Gastronomiebetrieb, südlich verläuft die B203, anschließend gewerblich genutzte Gebäude (Geschäfte der Heider Innenstadt), westlich schließen sich weitere Gebäudebestände an, die eine Mischform aus Gewerbe im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den oberen Stockwerken aufweisen (Bahnhofstraße) bzw. reine Wohnnutzung (Österweide). Nördlich des Plangeltungsbereiches liegt die Parkanlage am Wasserturm.

Zeitnah zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Heide im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide wird der Änderungsbereich entsprechend der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als **Sonstiges Sondergebiet – SO** – mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** dargestellt.

Da es sich um eine Planung mit einem konkreten Vorhabenbezug handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für das Sondergebiet wird als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GR von 2.650 m<sup>2</sup> fixiert (abgestimmt auf das konkrete Bauvorhaben). Zusätzlich ist eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), um dem zentralen, urbanen Standort gerecht zu werden.

Die unvermeidbaren flächigen Eingriffe in den Naturhaushalt sollen mit Hilfe eines Ökokontos kompensiert werden (siehe Kapitel 8.5).

Der Plangeltungsbereich ist bereits über die Straße Österweide erschlossen. Spezielle Maßnahmen zur Verkehrserschließung des Plangebietes sind nicht notwendig.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Straße „Österweide“ und die Parkanlage um den Wasserturm, im Osten durch vorhandene Wohn- und Gastronomienutzungen westlich der „Brahmsstraße“ (L 150). Im Süden wird das Plangebiet durch die

„Bahnhofstraße“ (B 203) sowie anschließende gemischt genutzte Baubereiche und im Westen durch gemischt genutzte Baubereiche nördlich der „Bahnhofstraße“ begrenzt. Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 14,0 m über NHN.

## 8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen

### 8.2.1 Fachgesetze

Im Verfahren der Bauleitplanung sind verschiedene fachgesetzliche Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Nachfolgend werden die Fachgesetze mit den wichtigsten Umweltzielen vorgestellt.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung von Bauleitplänen ermittelt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen; der Umfang und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in § 2 Abs. 4 BauGB mit Anwendung der Anlage 1 BauGB und § 2a festgelegt entsprechend anzufertigen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Aus der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen. Dabei ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist im Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt, wonach Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Bauleitpläne sollen des Weiteren dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) legt in § 1 Abs. 1 BNatSchG den allgemeinen Grundsatz fest, dass die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist.

*Eingriffe in Natur und Landschaft*

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindungen stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sofern diese Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind landespflegerische Maßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). In § 18 Abs. 1 BNatSchG ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung definiert. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz soll ein länderübergreifendes Biotopverbundsystem auf mindestens 10% der Landesfläche entwickelt werden, das zum Schutz und Erhalt der biologischen Vielfalt Biotop miteinander vernetzt (§§ 20 und 21 BNatSchG).

*Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft*

Es sind Schutzgebietsregelungen im Bundesnaturschutzgesetz verankert, die bestimmte Teile von Natur und Landschaft unter Schutz stellen können. Schutzgebiete dienen dem Erhalt von Arten und Lebensräumen und können aufgrund unterschiedlicher Schutzzwecke verschiedene Schutzziele verwirklichen. Der Schutz kann flächen- oder objektbezogen sein. Daraus ergeben sich unterschiedliche Nutzungseinschränkungen. Zu den Schutzgebietskategorien zählen Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop (§§ 23 – 30 BNatSchG). Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ tragen zum Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union bei (§§ 31 – 36 BNatSchG). Dazu soll ein günstiger Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse wiederhergestellt oder bewahrt werden. Bestandteile des Netzes „Natura 2000“ sind Gebiete nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Gebiete nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

*Besonderer Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG definiert und umfassen besonders geschützte und streng geschützte Arten. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Es gelten das Schädigungs- und Tötungsverbot gem.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, das Verbot der Schädigung/ Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie das Verbot wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44, Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Das Bundes-Bodenschutzgesetz ist die bundeseinheitliche rechtliche Grundlage zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG). Der Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen, bei Altlasten und damit verbundener Gewässerverunreinigung zu sanieren und gegen künftige Beeinträchtigungen ist Vorsorge zu treffen. Innerhalb der Bodenfunktionen wird nach § 2 Abs. 2 zwischen natürlichen Funktionen, Funktionen als Archiv- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen unterschieden.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz -BImSchG)**

Nach § 1 BImSchG hat das Bundes-Immissionsschutzgesetz den Zweck die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Gemäß § 3 BImSchG zählen zu Immissionen im Sinne des Gesetzes einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen. Luftverunreinigungen werden im Rahmen von § 3 Abs. 4 BImSchG als Veränderung der natürlichen Zusammensetzung der Luft definiert, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Gemäß § 1 ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In der Bauleitplanung ist das WHG beispielsweise für die Auswirkungen durch Flächenversiegelung oder den Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser relevant. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) und Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz – LabfWG)**

Das Ziel des KrWG ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen. Die Vorschriften des Gesetzes umfassen die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen sowie sonstige Maßnahmen, welche die Abfallbewirtschaftung betreffen. Nach der fünfstufigen Abfallhierarchie gem. § 6 KrWG gilt folgende Rangfolge unter den Abfallbewirtschaftungsmaßnahmen:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Ergänzt und konkretisiert wird das KrWG auf Bundesländerebene durch das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LABfWG).

#### **8.2.2 Fachplanungen**

Die Fachpläne der Landes- und Regionalplanung zielen auf eine nachhaltige Raum- und Landesentwicklung ab, bei denen unterschiedliche Raumnutzungen aufeinander abgestimmt sind. Leitvorstellungen für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden auf unterschiedlichen Planungsebenen definiert. Die Grundsätze und Ziele der Fachpläne sind auf landesweiter Planungsebene (Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm) relativ allgemein gehalten, weshalb im Folgenden nur auf die Konkretisierungen in den Fachplänen auf regionaler und kommunaler Planungsebene eingegangen wird. Die Gemeinde hat bei der Bauleitplanung die landesspezifischen übergeordneten Zielvorstellungen der höheren Planungsebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

##### **Regionalplan**

Der Regionalplan vermittelt zwischen gesamtstaatlicher Planung (Landesplanung) und kommunaler Gemeindeentwicklung und dient als regionale Raumordnung, um die Ziele der einzelnen Regionen zu konkretisieren und umzusetzen. Im Regionalplan werden Grundsätze und Ziele für die Raumordnung aufgestellt, die den Gemeinden und Planern Planungssicherheit geben.

Laut Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV (2005) ist das Plangebiet hinsichtlich der räumlichen Gliederung als „Mittelzentrum“ dargestellt.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle (B203). Mittelzentren sind zentrale Orte mit Siedlungsschwerpunkten und Siedlungsentwicklung. Das Ziel ist hier eine vorrausschauende Bodenvorratspolitik, um durch eine angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen der zukünftigen Entwicklung gerecht zu werden. Im Hinblick auf den Bodenschutz erfordert das u. a. eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung.

Heide soll als Standort überregional wirksamer Einrichtungen in seinem differenziertem Wirtschaftsgefüge mit industriellem Besatz sowie als Einzelhandels- und

Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum gesichert und weiter ausgebaut werden (siehe Kapitel 6.3.1 des Regionalplanes).

### **Landschaftsrahmenplan**

Mit dem Landschaftsrahmenplan (LRP) wird die Landschaftsplanung auf regionaler Ebene unter Beachtung der Ziele der Raumordnung, umgesetzt. Hierbei werden die vorhandenen Schutzgütern Boden und Gesteine, Gewässer, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaft und Erholung erfasst, in Beziehung gesetzt und unter Berücksichtigung von konkurrierenden Flächenansprüchen, die sich aus unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergeben, betrachtet und bewertet, ohne jedoch im Einzelfall Entscheidungen zu treffen. Darauf basierend werden naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen formuliert. Hierzu gehören beispielsweise Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus, Erholung und Sport (Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020).

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III (2020) stellt für das Plangebiet (aufgrund seiner innerstädtischen Lage) keine überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Auch in der Karte 2 und 3 des LRP für den Planungsraum III sind für das Plangebiet und den Umgebungsbereich keine zu beachtenden Notwendigkeiten verzeichnet.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist ein Instrument auf der Ebene der Städte und Gemeinden und stellt den Handlungsrahmen mit entsprechenden Maßnahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Flur sowie Wald- und Naturschutzflächen dar. Er orientiert sich an den §§ 1, 2 und 11 BNatSchG. Sie konkretisieren die LRP flächengenau und bilden die Grundlage für deren Erstellung. Der Landschaftsplan der Stadt Heide aus dem Jahr 2002 stellt in der Karte „Bestand“ den nördlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche mit Zweckbestimmung (Parkanlage: Park am Wasserturm) dar. In der Karte „Planung“ ist diese Parkanlage mit dem Vorschlag für Grünplanerische Maßnahmen „Erhalt und Verbesserung vorhandener Grünverbindungen“ abgebildet. Westlich des Plangebietes ist die entlang der B 203 verortete Baumreihe in der Planungskarte ebenfalls mit einem Vorschlag für Grünplanerische Maßnahmen wiedergegeben: „Baumbestand sanieren“. Aufgrund des aktuell hier anzutreffenden Baumbestandes (jüngere Hainbuchen) kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahme umgesetzt wurde.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt den Großteil der Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 und des Umgebungsbereiches als gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teil des FNP ist als Grünfläche/Parkanlage abgebildet, diese Parkanlage wird z. T. von einer Anlage, die unter Denkmalschutz steht, gekennzeichnet ist (Wasserturm). Zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Heide im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Fläche des Änderungsbereiches mit einer

Gesamtgröße von 4.845 m<sup>2</sup> ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als **gemischte Baufläche** nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und als **Grünfläche** nach § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt; sie wird nunmehr in einer Größe von ca. 4.845 m<sup>2</sup> als **Sonstiges Sondergebiet -SO-** mit der Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO dargestellt.

#### **Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft Schutzgebiete (§§ 20 - 36 BNatSchG)**

Im Untersuchungsgebiet und dem Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Strukturen oder Gebiete, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützt anzusprechen sind. Allerdings sind im Plangebiet mehrere ortsbildprägende Bäume mit mehr als 2 m Stammumfang vorhanden, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt und damit bei Entnahme kompensationsbedürftig sind.

### **8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Der gegenwärtige Umweltzustand wird hier schutzgutspezifisch unter Einbeziehung aktuell vorhandener Vorbelastungen und Empfindlichkeiten dargestellt (sogenanntes Basisszenario). Zusätzlich werden im Bedarfsfall Hinweise zur Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen gegeben: Anschließend wird schutzgutbezogen die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Planvorhabens prognostiziert und bewertet. Angrenzende Nutzungen werden bei der Betrachtung der Schutzgüter mitberücksichtigt. Im Fall von voraussichtlichen erheblichen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter durch das Planvorhaben, werden aus der Bestandsaufnahme und Bewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich oder Ersatz und geplante Überwachungsmaßnahmen schlussgefolgert. Die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte am 27.04.2021 eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung. Die Einschätzung für das Schutzgut Flora und Fauna basierte auf der Ermittlung vorhandener Landschaftsstrukturen bzw. Habitate und der sich daraus ergebenden Lebensraumeignung für die jeweiligen potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten. Aus der aktuellen Landschaftsstruktur und der Gebietsbegehung wurde anhand einer Potenzialanalyse gefolgert, ob durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind, welche in einem separatem Dokument (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide) bearbeitet wurden.

Verfügbare Literaturdaten und gängige Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatansprüchen von Tier- und Pflanzenarten in Schleswig-Holstein enthalten, wurden zur Auswertung herangezogen. Zusätzlich wurde ein aktueller Auszug aus dem Artenkataster für die Stadt Heide des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Schleswig-Holstein überprüft. Bewertungen, die die Schutzgüter Boden und Wasser betreffen, ließen sich aus der Bodenkarte des Geologischen

Landesamtes Schleswig-Holstein (1994) im Maßstab 1: 25.000, Blatt Heide (1820) ableiten. Im digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) wurden relevante Daten zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter entnommen. Bereits vorhandene Datengrundlagen aus Fachplänen etc. wurden ebenfalls hinzugezogen und ausgewertet. Weiterhin standen verschiedene Gutachten zur Verfügung, auf welche in Kapitel 7.3.1 („Schutzgut Mensch“) betrachtet werden.

### 8.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind bezüglich der Planungsauswirkungen insbesondere die Aspekte zu berücksichtigen, die die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden und das Leben der innerhalb des Plangebietes bzw. seines Wirkungskreises sich aufhaltenden Menschen beeinflussen. Von Relevanz sind Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Des Weiteren ist nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Veränderungen im Wohn- oder Erholungsumfeld durch Änderung der Nutzung und Bebauungsstruktur können zu visuellen, akustischen und olfaktorischen Störungen führen. Weitere relevante Indikatoren können Abgase, Erschütterungen, Unfall- und Katastrophengefahren sein. Das Schutzgut Mensch ist mit vielen anderen Schutzgütern verflochten. Beispielsweise hängt die von der Landwirtschaft produzierte Nahrung letztlich vom Schutzgut Boden ab, das gewonnene Trinkwasser vom Schutzgut Wasser, bezüglich der Erholungsnutzung besteht ein Zusammenhang zum Schutzgut Landschaftsbild.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Stadtkern von Heide, welcher durch umliegende Gewerbe- und Wohnbauten, die B 203 (Hauptverkehrsweg in Ost-West-Richtung) aber auch einer Grünfläche in Form der Parkanlage beim Wasserturm geprägt ist.

Parkanlagen erfüllen wichtige Funktionen im urbanen Raum. Zum einen sind diese relevant für das Stadtbild (Durchgrünung) und damit auch für die Erholungsnutzung, zum anderen sind Parks mit ihrem zumeist ausgeprägten Baumbestand der menschlichen Gesundheit zuträglich, z. B. durch ihre Luftkühlungs- und Luftbefeuchtungsfunktion sowie Sauerstoffproduktion.

Im Südteil der Parkanlage und nordöstlich ans Plangebiet anschließend ist das Ehrenmal zum Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus verortet. Nördlich an die Parkanlage schließt sich der Wasserturm (Kulturdenkmal) an. Die Parkanlage und die beiden Denkmäler stellen eine Erholungs- und Freizeitfunktion dar. Durch die direkte Nachbarschaft werden diese Strukturen von der Planung indirekt, z. T. direkt berührt.

Aktuell wird die Fläche des Plangeltungsbereiches noch als Gelände des ZOB genutzt, welcher zukünftig an den Hauptbahnhof verlegt werden soll. Damit erfüllt das Plangebiet zur Zeit keine relevante Wohnfunktion. Der Nordteil des Plangebietes überlagert im geringen Maße Flächen mit einer Erholungs- und Freizeitfunktion (durch den überplanten Randbereich der Parkanlage). Allerdings stellt dieser Bereich keine übergeordnete Erholungs-, Tourismus- oder Freizeitfunktion dar.

Es stand ein Gutachten über „Bauakustik (Schallschutz gegen Außenlärm) für den Neubau Hotel und Boardinghouse mit Tiefgarage“ des Fachbüros TAUBERT und RUHE GmbH von Januar 2021 zur Verfügung, welches im Vorfeld erstellt wurde. Dies diente der Untersuchung von maßgeblichem Außenlärm und den daraus erforderlichen Schutzmaßnahmen, welcher gegenüber diesem Außenlärm abzuleiten ist (aufgrund der zentralen Lage direkt an der B 203). Außerdem lag ein Verkehrsgutachten der Firma WASSER-UND VERKEHRS-KONTOR GMBH zum „B-Plan Nr. 76 Neubau einer Hotelanlage auf dem Gelände des alten ZOB“ vom Oktober 2020 vor, um zu klären, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen.

Direkt westlich und östlich grenzen umfangreichere Wohnbebauungen an das Plangebiet.

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Die Vorbelastung für das Schutzgut Mensch resultiert aus den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung. Durch die überwiegende Nutzung des Plangebietes als ZOB-Gelände ist vor allem mit akustischen, optischen und Abgasemissionen zu rechnen (aus dem Verkehrsaufkommen des Busbetriebes). Hinzu kommen akustische, optische und Abgasemissionen aus dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Verkehrsflächen, vor allem der B 203, so dass das Plangebiet entsprechend als vorbelastet angesehen werden kann. Die nahe Umgebung des Plangebietes erfüllt zwar eine wohnbauliche bzw. erholungs- bzw. freizeitechnische Funktion, diese ist allerdings aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage mit der Emissionsvorbelastung aus der angrenzenden intensiv befahrenen B 203 und der umliegenden Gewerbebetriebe entsprechend stark vorbelastet, weshalb von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung der Fläche durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden kann.

#### **8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Böden stellen Lebensraum und die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen, Pilze sowie Bodenlebewesen (Edaphon) dar. Das Beziehungsgefüge zwischen Böden und dem Naturhaushalt ist äußerst komplex. Böden haben sowohl eine wichtige Funktion als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs als auch eine Filter-, Speicher- und Pufferfunktion und dadurch einen bedeutenden Einfluss auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zusätzlich können Böden auch als Archive der Natur- und Kulturgeschichte von Bedeutung sein. Das Schutzgut Boden nimmt also eine zentrale Stellung ein, die bei Bauvorhaben zu beachten ist. Zu den einflussreichsten Wirkfaktoren gehört die Bodenversiegelung, da diese den Verlust der natürlichen Bodenfunktion bedeutet. Überdies ist es im Besonderen durch die gewerbliche oder landwirtschaftlich bedingte Nutzung möglich, dass Schadstoffe eingetragen werden und es somit zur Bodenkontamination kommt. Entsprechend nimmt die Bauleitplanung im Hinblick auf Schutz

und Schonung des Schutzgutes Boden eine zentrale Rolle ein, da mit Hilfe der Bauleitplanung verbindliche Aussagen zur Flächennutzung gemacht werden. Die zu berücksichtigenden fachlichen Grundlagen ergeben sich aus den Bestimmungen des BBodSchG. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Für die Umweltprüfung des Schutzgutes Boden und Fläche sind die Aspekte Schutzwürdigkeit bzw. Leistungsfähigkeit der verschiedenen Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit des Bodens sowie die Vorbelastung des Bodens von Relevanz. Auch das Schutzgut Boden ist mit anderen Schutzgüter verzahnt, vor allem mit dem Schutzgut Wasser.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet liegt im Naturraum der „Heide-Itzehoer Geest“, welches sich vor allem durch grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaften auszeichnet. Durch die zentral-innerstädtische Lage des Plangebietes ist die typische Kulturlandschaft der Heide-Itzehoer Geest nicht anzutreffen. Die Heide-Itzehoer Geest wurde zur Saaleeiszeit aufgeschoben und besteht vor allem aus saaleeiszeitlichen Sanden und Lehmen, aus denen sich in erster Linie Podsole und Braunerde-Podsole entwickelten. In den Flusstälern kam es zur Bildung von Niedermoorböden (BfN, Landschaftssteckbrief „Heide-Itzehoer Geest, Mai 2021). Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (1994) im Maßstab 1:25.000, Blatt Heide (1820) stellt im Plangebiet den Bodentyp Podsol-Braunerde aus Fließerde über Sand dar. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches, wo aktuell das Bestandsgebäude steht, wird in der Bodenkarte als „Bebaute Fläche, weitgehend versiegelt“ angegeben.

Der Bodentyp Podsol-Braunerde ist ein Übergangsbodentyp zwischen Braunerde und Podsolen, welcher sich hauptsächlich auf sandigen Standorten bildet. Sandige eiszeitliche Ablagerungen bilden das maßgebliche Ausgangsgestein für Braunerden und Podsole, die sich häufig aus Braunerden entwickeln. Bei diesem Bodentyp sind neben der Verbraunung (durch Verwitterung und Neubildung eisenhaltiger Minerale) deutliche Aus- und Einwaschungshorizonte (Podsolierungs-Prozess) erkennbar. Die Podsolisierung ist an einen nach unten gerichteten Bodenwasserstrom und niedrige pH-Werte geknüpft. Bei sandigem Boden waschen verwitterbare Mineralien und Stoffe aus und reichern sich im Unterboden an, was zu einer starken Bleichung des Bodenprofils führt. Je nährstoffärmer die sandigen Substrate sind und je höher die Niederschläge ausfallen, desto stärker ist der Podsolierungsgrad.

Podsol-Braunerden sind gut durchlüftet und durchwurzelbar, ihre Feldkapazität und Nährstoff- bzw. Schadstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel, die Wasserdurchlässigkeit entsprechend mittel bis hoch und das Grundwasser steht tiefer als 2 m unter Flur (vgl. LLUR, 2006). Podsol-Braunerden können als Acker- bzw. Grünlandböden mittlerer Güte genutzt werden, aufgrund der urbanen Lage ist dies für das Plangebiet irrelevant. (Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein, Kartenblatt Heide (1820)). Die Anfälligkeit gegenüber Bodenverdichtung ist als gering bis mittel anzusehen. Der Großteil des Plangebietes stellt sich allerdings als bereits versiegelte Fläche des ZOB-Geländes dar.

Die Gefahr für altlastverdächtige Altablagerungen bzw. Bodenveränderungen wird als mittel eingeschätzt, die Gefahr für altlastverdächtige Altstandorte als gering (Digitaler

Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, LLUR, Mai 2021). Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Rüstungsaltnlastverdachtsfläche (Breitband in Schleswig-Holstein, Kampfmittelverdachtsflächen SH, Abruf Mai 2021) und muss entsprechend vor Beginn der Bauarbeiten untersucht und bei Bedarf geräumt werden. Schutzwürdige Böden, seltene Bodentypen, die als wertvoll gelten oder Suchräume nach solchen, sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV, 2005).

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Der Boden im Plangeltungsbereich stellt sich durch die Nutzung als Fläche des ZOB als anthropogen stark verändert mit einem großen Anteil an Versiegelung dar. Die Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodeneigenschaften ist hierdurch bereits stark eingeschränkt. Es werden somit keine wertvollen Böden überplant.

Aufgrund der anthropogenen intensiven Nutzung inklusive des hohen Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Vorbelastungen und der weiten Verbreitung des vorhandenen Bodentyps, wird dem Schutzgut Boden und Fläche im Plangebiet aus natur-schutzfachlicher Sicht im gegenwärtigen Zustand eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

#### **8.3.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist ein lebensnotwendiger Bestandteil des Naturhaushalts für alle Menschen, Tiere, Pflanzen, Pilze und Mikroorganismen und erfüllt vielzählige Funktionen. Das Schutzgut Wasser umfasst sowohl das Grundwasser als auch Oberflächengewässer. Grundwasser stellt als ein Teil des Wasserkreislaufs eine nicht zu ersetzende Ressource dar und ist unentbehrlich für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Grundwasser ist Wasser unterhalb der Erdoberfläche, welches sich aus versickernden Niederschlägen oder teilweise aus Seen und Flüssen abfließendem Wasser bildet. Als Grundwasserleiter wird der Gesteinskörper bezeichnet, in welchem sich das Grundwasser befindet. Als Grundwasserkörper wird ein abgegrenzter Teil des Grundwasservorkommens (räumlich begrenztes Auftreten von Grundwasser) im Porenvolumen des Grundwasserleiters definiert, die obere Grenzfläche des Grundwasserkörpers ist der Grundwasserspiegel. Die wichtigsten Prozesse des Wasserkreislaufs sind Niederschlag, Interzeption, Infiltration, Abfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Bebauungen und Bodenversiegelung von Flächen wirken sich auf den Wasserkreislaufprozess auf. Entsprechend ist das Ziel für das Schutzgut Wasser i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB eine entsprechende nachhaltige Entwicklung, so dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung ohne Einschränkung zur Verfügung stehen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Für das Grundwasser sind die unversiegelten Bereiche von ökologischem Wert, da sie potentiell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sein können.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut digitalem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein nicht in einem festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet, Trinkwassergewinnungsgebiet oder Überschwemmungsgebiet (Mai 2021).

Der Plangeltungsbereich befindet sich zum größten Teil im Bereich des Grundwasserkörpers „Nördliche Dithmarscher Geest“ (Ei 18). Ein kleiner Anteil des Plangebietes (entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsgebietes) liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Miele-Altmoränengeest“ (Ei 21). Die Mächtigkeit, die Zusammensetzung und die Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserkörper bestimmen die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen. Die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserdeckschichten werden bezüglich ihrer Schutzwirkung als ungünstig eingestuft, da die bindigen Deckschichten fehlen oder geringe Mächtigkeiten (< 5 m) aufweisen (digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR, Mai 2021). Entsprechend wird der Grundwasserkörper Ei 18 und Ei 21 im Bereich des Plangebietes bezgl. der Stoffeintragbelastung als gefährdeter Grundwasserkörper aufgeführt (digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR, Mai 2021).

Als Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit des Grundwasserkörpers gilt die Grundwasserneubildung. Dieser Prozess wird definiert als Zugang von infiltriertem Wasser (aus Niederschlägen, Oberflächengewässern) zum Grundwasser. Relevante Einflussgrößen sind die versickernde Niederschlagsmenge, die weder oberirdisch abfließt, noch verdunstet und so dem Grundwasser zugeführt wird. Je nach Bodeneigenschaften kann die Menge des versickernden Niederschlags variieren. Die Sickerwasserrate ist definiert als die Sickerwassermenge, die die durchwurzelte Bodenzone unter Berücksichtigung der Schwerkraft abwärts verlässt, bis es auf eine wasserführende Schicht trifft und dort die Obergrenze der Grundwasserneubildung (Grundwasserspiegel) bildet.

Laut der Karte der „Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RENGER & WESSOLEK-Verfahrens“ beträgt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet > 150 - 250 mm/a (Direktabfluss berücksichtigt). In Schleswig-Holstein liegen die Grundwasserneubildungsraten zwischen < 50 mm/a - > 250 mm/a. Das Plangebiet weist demnach eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate auf.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet kamen bei Begehung keinerlei Oberflächengewässer vor. Außerhalb des Plangebietes ca. 75 m entfernt (in nördlicher Richtung) befindet sich eine Teichanlage, welche zum hier ebenfalls verorteten Wasserturm gehört. Der Teich wurde künstlich angelegt und ist naturfern gestaltet und dient primär der Freizeitnutzung. Die Planungen für den Hotel- und Boardinghouse-Neubau tangieren dieses Oberflächengewässer nicht. Eine weitere Betrachtung entfällt.

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Durch die nicht vorhandene bzw. nur gering ausgeprägte Deckschicht, welche keine Schutzwirkung bedingt, die mittlere bis hohe Grundwasserbildungsrate, sowie dem vor Ort vorhandenen Bodentyp Podsol-Braunerde (mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, geringes Bindevermögen für Nähr- und Schadstoffe) besteht insgesamt ein erhöhtes

Risiko der Grundwasserverschmutzung (durch Eintragung von Schadstoffen in den Grundwasserkörper) im Plangebiet.

### 8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Die zentrale Aufgabe des Naturschutzes ist es, die Tier-, Pflanzen-, und Pilzarten inklusive ihrer Lebensräume als Teil der Biodiversität (biologischen Vielfalt) zu schützen und zu erhalten. Biodiversität umfasst die Ebenen Vielfalt der Lebensräume, Mannigfaltigkeit der Arten sowie die genetische Variabilität innerhalb der jeweiligen Arten. Alle drei Ebenen sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Pflanzen, Tiere, Pilze und Mikroorganismen sind die biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes. Die verschiedenen, regelmäßig vorkommenden Arten eines Lebensraumes (Biotop) leben in einer angepassten Lebensgemeinschaft (Biozönose) zusammen und stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Zusammen mit den jeweils vorhandenen abiotischen Faktoren (anorganische, physikalische Umwelt) bildet diese Biozönose ein Ökosystem. Ökosysteme ergeben sich aus den Wirkungsgefüge zwischen Organismen und ihrem Lebensraum. Sie sind von der Biodiversität und deren Wechselwirkungen mit der abiotischen Natur abhängig und bilden damit die Grundlage der menschlichen Existenz. Zum Rückgang der Biodiversität können verschiedene Faktoren führen, wie z. B. Verlust, Zerschneidung und Fragmentierung der Lebensräume, intensive Landwirtschaft mit Monokulturen, Übernutzung von Naturräumen (z. B. durch Freizeitaktivitäten) sowie Schadstoff bzw. Nährstoffeinträge und Einbringen gebietsfremder, invasiver Arten. Die Ziele zur dauerhaften Sicherung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten- und naturraumtypischen Vielfalt sind durch den Gebiets-, Biotop- und Artenschutz umgesetzt. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und ihrer natürlichen Verteilung (auch im Boden und Wasser) vorhanden bleiben. Bei der Umsetzung von Bauleitplänen müssen die sich hieraus ergebenden Verbote beachtet werden. Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist Bestandteil des Schutzgutes Flora und Fauna, um nachteilige Auswirkungen auf diese biologische Vielfalt einschätzen zu können.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Eine Begehung der des Plangebietes fand am 27.04.2021 statt.

Das Plangebiet bestand überwiegend aus bereits versiegelten Flächen. Dies umfasste die Anlage des ZOB und das Bestandsgebäude Österweide Nr. 3, welches zuletzt als Aufenthalts- und Toilettenmöglichkeit für die Busfahrer diente. Weiterhin schloss sich östlich an dieses Gebäude ein überdachter Wartebereich in Massivbauweise an. Diese beiden Bauten sollen im Verlauf der Planungsumsetzung entfernt werden. Südlich des ZOB und außerhalb des Plangebietes verlief die B 203, entlang dieser erstreckte sich Baumreihe (jüngere Hainbuchen). Diese Bäume sind von der Planung nicht betroffen. Mittig auf der ZOB-Verkehrsfläche befand sich eine mächtige, ortbildprägende Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 100 cm in 1 m Höhe, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG i. V. m. Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt. Dieser Baum wies bei Begehung keine Baumhöhlen oder Vogelnester auf. Im Zuge der Planung ist eine Entfernung dieses Baumes unumgänglich. Westlich des Bestandsgebäudes Österweide 3 war ein kleiner Bereich mit verschiedenen Gehölzen vorzufinden, welche ebenfalls gefällt werden sollen. Neben Ziergehölzen wie Zierquitte, Spierstrauch oder Kriech-Wacholder wuchs hier eine ältere

Blutpflaume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm in 1 m Höhe. Diese wies einen starken Pflaumen-Feuerschwamm-Befall auf (Abgängigkeit in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich).

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes standen ebenfalls Bäume und Gehölze auf einer Scherrasenfläche, welche von der Planung betroffen sind und für die Realisierung des Bauvorhabens entnommen werden müssen. Neben verschiedenen Ziersträuchern (Eiben- und Wacholdersträucher, Forsythien etc.) fanden sich hier folgende relevante Baumvorkommen: ein Silberhorn mit einem Stammdurchmesser von 60 cm in 1 m Höhe und ein Silberhorn in Zwieselform mit einem Stammdurchmesser von 45 cm und 50 cm in 1 m Höhe. Die Entnahme dieses Zwiesels, stellt sich, wie die o. g. Stieleiche, ebenfalls als Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG dar. Weiterhin wuchs hier zur B 203 hin eine Rotbuche (Blutbuche) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm in 1 m Höhe. Die Blutbuche ist aufgrund ihres prägnanten, zentralen Standortes als ortsbildprägend einzustufen und unterliegt somit ebenso dem Schutzstatus nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG, so dass sich deren Entnahme ebenfalls als naturschutzrechtlicher Eingriff darstellt. Direkt westlich an das Gebäude Brahmsstraße 1 und das dazugehörige Nebengebäude grenzten weitere Gehölzbestände, die im Zuge der Planung entfernt werden sollen. Dies betrifft eine Rosskastanie (Stammdurchmesser 35 cm in 1 m Höhe), ein Silberhorn (Stammdurchmesser in 1 m Höhe 35-40 cm) sowie eine junge siebenstämmige Bergulme (Stammdurchmesser in 1 m Höhe je 5-6 cm), daneben Ziersträucher wie Pfeifenstrauch, Forsythie oder Hartriegel.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wuchsen in der Parkanlage beim Wasserturm (gegenüber dem Grundstück zur Österweide Nr. 17) eine ortsbildprägende Rotbuche (Stammdurchmesser in 1 m Höhe: 70 cm), deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt und eine Linde (Stammdurchmesser in 1 m Höhe: 50-55 cm). Die Linde wies in einem der Hauptstämme eine Richtung Boden zeigende kleinere Baumhöhle auf, welche aber aufgrund der Ausrichtung weder für Fledermäuse noch Brutvögel geeignet ist. Beide Bäume sind ebenfalls zur Entnahme vorgesehen, um Platz für die für das Hotel benötigte Wendeanlage zu schaffen. Der Vegetationsbestand der Parkanlage direkt westlich des Ehrenmals zeichnete sich durch einen vergleichsweise dichten floralen Bewuchs aus. Der Bodenbereich war fast komplett mit Efeu bewachsen, viel Mahonien und Schneebeeren wucherten hier. Im mittigen Bereich wuchsen mehrere Stieleichen (Stammdurchmesser mit 40 - 50 cm in 1 m Höhe), mehrstämmige Ilex/Stechpalmen (Stammdurchmesser der Einzelstämme in 1 m Höhe jeweils zwischen 15-20 cm) und heimische Traubenkirschen (Stammdurchmesser in 1 m Höhe 30 cm bis 35 cm). Im Randbereich zum Ehrenmal waren vor allem ausgeprägte Buchsbaum- und Eibensträucher vorzufinden. Im Randbereich zur Straße „Österweide“ wuchsen neben einer Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 50 cm in 1 m Höhe mehrere Liguster- und Buchssträucher. Einer der Liguster wies Überreste eines Vogelnestes auf, welche wahrscheinlich von einem der Bäume herabgefallen waren. In dem kleinen dreieckigen Bereich südlich des Ehrenmals und nordöstlich der Verkehrsfläche vom ZOB war neben Buchs- und Pfeifensträuchern ein Feldahorn mit einem Stammdurchmesser von 45 – 50 cm in 1 m Höhe, ein weiterer Feldahorn in Zwieselform (Stammdurchmesser je 45 cm, und somit ortsbildprägend, damit ist auch die Entnahme dieses Baumes ausgleichsbedürftig, da dies einen Eingriff i. S. v. § 14 BNat i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt)

und eine Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 50 cm in 1 m Höhe anzutreffen. Abgesehen von den bereits erwähnten Baumhöhlen oder Nester waren an den restlichen Gehölzen bei der Begehung keine weiteren Baumhöhlen oder Nester vorzufinden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen sämtliche Gehölz- und Gebäudestrukturen entfernt werden, um den Neubau des Hotels und des Boardinghouses sowie der hierfür benötigten Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Der Lebensraum insgesamt ist durch die primäre Nutzung als ZOB-Gelände, aber auch der weiteren Nutzung des Gebietes und dessen Umgebungsbereich (Wohnnutzung, Freizeit- und Erholungsnutzung) durch den Menschen und den damit einhergehenden Emissionen und Störungen als stark beeinträchtigt und anthropogen überprägt einzustufen. Die Bedeutung für die Tierwelt ist als gering zu beurteilen und beschränkt sich auf eine allgemeine Lebensraumfunktion. Dem gesamten Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet.

Im gesamten Plangebiet werden, aufgrund der umliegenden Strukturen, primär Arten (Flora und Fauna) der Siedlungsräume erwartet, die bezüglich der vorliegenden Nutzungsformen nicht besonders störanfällig sind bzw. keine speziellen Ansprüche bzw. Bedürfnisse an ihre Habitate stellen (Generalisten). Durch die Störungen und Emissionen der vor Ort stattfindenden Abläufe und Vorgänge ist die florale und im Besonderen die faunistische Artenvielfalt limitiert.

Die teilweise stark ausgeprägten, alten Bäume mit Plangebiet stellen Elemente dar, die von vielen Tierarten, welche im Siedlungsraum vorkommen als Rückzugs-, Brut-, und Nahrungshabitat genutzt werden können und somit relevanten Lebensraum darstellen können.

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Im Plangebiet vorhandene Störwirkungen umfassen neben Lärm- und Lichtemissionen auch Schadstoffbelastungen aus dem Verkehrsaufkommen und Scheuchwirkungen durch anthropogene Einflüsse, welche sich auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt auswirken können. Aber auch gegenüber Lebensraumverlust, -zerschneidung oder -zerstörung ist von einer generell hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.

Es ergeben sich Vorbelastungen für die Flora, Fauna und biologische Vielfalt durch die bereits stattfindenden Nutzungen der Fläche als ZOB-Gelände, der umliegenden Nutzungen durch die innerstädtischen Gewerbebetriebe und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (B 203). Dies umfasst vor allem Lärm- und Abgasemissionen (durch die Geräusche und Abgase des Verkehrsaufkommens vor Ort). Hinzu kommen zeitlich bedingte Lichtemissionen durch Beleuchtung der Fahrzeuge und des Gebäudebestandes (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches).

Scheuchwirkungen aus anthropogenen Einflüssen, welche sich auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt auswirken können (z. B. Besucher der Parkanlage, freilaufenden Hunde), sind ebenso vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung hinsichtlich des Schutzgutes Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt als gering zu bewerten, da die Fläche angesichts der bereits bestehenden Nutzungen stark vorbelastet und für naturschutzrelevante Belange von untergeordneter Bedeutung ist. Der

Lebensraum für das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist als beeinträchtigt einzustufen und besitzt keine besondere Funktion. Es ist von einer gering ausgeprägten Artenvielfalt auszugehen.

#### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Die artenschutzrechtlichen Belange sind nach §§ 44, 45 BNatSchG auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. besonders zu beachtende Notwendigkeiten aufzuzeigen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden mit Hilfe einer Potentialanalyse bewertet und auf das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geprüft. Zu berücksichtigen sind die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Hierfür wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil der Unterlagen ist, aber separat erstellt wurde (siehe „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide“).

#### **8.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Ziel ist der Schutz des Klimas sowie die Reinhaltung der Luft, inklusive Luftaustausch durch Kaltluftfluss etc. Relevante Auswirkungen sind z. B. Verlust bzw. Einschränkung durch Versiegelung für den Feuchte- und Temperaturhaushalt bedeutsamer Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Kraftfahrzeugverkehr oder der Landwirtschaft zählen zu den Hauptursachen von Luftverunreinigungen. Die Art der Bebauung und die Ausprägung der Vegetation sowie Nutzung der Fläche können Klima und Luft kleinräumig beeinflussen.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee weist Schleswig-Holstein ein gemäßigtes, feucht-temperiertes ozeanisches Klima auf. Entsprechend ist das Klima der Stadt Heide mild, warm und gemäßigt und durch eine hohe Anzahl an Regentagen, mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagsmenge (863 mm im Jahr), geprägt. Die meisten Niederschläge fallen in der zweiten Jahreshälfte, der niederschlagsreichste Monat ist August mit 92 mm, der niederschlagsärmste Monat ist April mit 50 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,6°C, wobei Juli der wärmste (17,7°C) und Januar der kälteste (2,1°C) Monat ist (Klimadaten der Städte weltweit, Mai 2021). Darüber hinaus sind kleinklimatische, lokale Einflüsse wirksam, die sich insbesondere in Abhängigkeit der natürlichen und nutzungsbedingten Standortfaktoren ergeben. Sie üben einen besonderen Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt aus.

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Durch die offene Fläche des ZOB und des nördlich daran anschließenden Parks ist von einem vergleichsweise guten Luftaustausch (für urbane Verhältnisse) innerhalb des Plangebietes und des Umgebungsbereiches auszugehen. Wie jede Fläche erfüllt auch die Plangebietsfläche eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topographie noch aus der Struktur der Vegetation ableiten. Durch die innerstädtische Lage ist mit Luftverschmutzungen durch Kraftfahrzeuge (v. a. der angrenzenden B 203) und den umliegenden Gewerbebetrieben zu rechnen. Durch

den typischen urbanen hohen Versiegelungsgrad vor Ort kommt es zu den typischen klimatischen Beeinträchtigungen (Verstärkte Wärmeaufnahme und -speicherung der versiegelten Böden, welche somit nicht mehr zur Verdunstung und damit zur Luftkühlung beitragen). Entsprechend ist das Plangebiet als vorbelastet anzusehen.

### 8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und darüber hinaus die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Bedarf wiederherzustellen. Das Schutzgut Landschaftsbild umfasst biotische, abiotische und anthropogene Elemente, aber auch wahrnehmbare Elemente, welche vom Betrachter individuell wahrgenommen werden. Dieses Schutzgut ist eng verbunden mit Aspekten der Erholung und Gesundheit für den Menschen, aber auch mit den Schutzgütern Flora und Fauna (bezüglich des Lebensraumes und des ökologischen Zustandes) sowie Kultur- und Sachgütern (als Landschaftsbild prägende Elemente). Eine historische Kulturlandschaft kann damit ebenso Bestandteil des Landschaftsbildes sein und baulich bzw. anthropogen geprägt sein. Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich durch die Art und den Umfang des Bauvorhabens sowie die Qualität der betroffenen Landschaft.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Durch die zentral-urbane Lage ist im vorliegenden Fall von einem Stadtbild bzw. Ortsbild und nicht von einem Landschaftsbild auszugehen, da das typische, ursprüngliche Landschaftsbild der „Heide-Itzehoe-Geest“ (grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft) nicht (mehr) vorhanden ist.

Die Fläche des Plangebietes stellte sich als stark anthropogen überprägt dar und bestand zum großen Teil als vollversiegelte Fläche (ZOB-Gelände). Dieser Teil besitzt keine Bedeutung für das Erleben des Stadtbildes. Der nördliche Teil überlagerte den Randbereich der Parkanlage am Wasserturm. Parkanlagen erfüllen wichtige Funktionen für das Stadtbild (Durchgrünung) und damit auch für die Erholungs- und Freizeitnutzung, welche im urbanen Raum deutlich schwieriger umzusetzen ist, als im ländlichen Raum. Die Parkanlage wurde künstlich geschaffen, ist also als anthropogen geprägt und nicht als natürlichen Ursprungs anzusehen. Der Umgebungsbereich um das Plangebiet wird primär durch Wohnbaunutzung und den zentralen Innenstadtbereich mit Gewerbe (Geschäfte) sowie den Verkehrswegen geprägt.

Landschaftselemente oder Merkmale, welche einen gewissen Erholungs- oder Erlebniswert darstellen, sind im Plangebiet neben dem Randbereich der Parkanlage, der innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, in Form mehrere älterer, z. T. stark ausgeprägter Bäume vorhanden. Vor allem die mächtige Stieleiche mitten auf dem ZOB-Gelände sticht hervor und prägt das Ortsbild. Weiterhin ist eine prägnante Blutbuche südlich des Gebäudes „Brahmsstraße 1“ direkt an der B 203 zu erwähnen, da diese aufgrund ihres prägnanten Standortes als ortbildprägend einzustufen ist.

Im aktuellen Zustand besitzt das Plangebiet insgesamt wegen der überwiegenden Nutzung als ZOB-Gelände keine besondere Wertigkeit für die Erholungsnutzung und bezüglich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ ergeben sich aus der Intensität der Beeinträchtigung durch die vorhandene Nutzung. Durch den im Plangebiet befindlichen ZOB ist die Fläche des Plangeltungsbereiches bereits stark anthropogen verändert und beeinträchtigt. Der nördliche Teil des Plangebietes in Form des Randbereiches der Parkanlage ist deutlich weniger vorbelastet und somit hinsichtlich einer Nutzungsänderung als empfindlicher einzustufen und bei der Planung zu berücksichtigen, da hier ein Erholungs- und Freizeitwert vorliegt.

Somit besteht eine Vorbelastung des Umgebungsbereiches des Plangebietes bezüglich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Eine relevante Erholungsnutzung geht vom Plangebiet selber nicht aus. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung wird deshalb insgesamt als gering eingestuft.

### **8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter werden als beständige Zeugnisse menschlichen Geschichte ideeller, geistiger und materieller Art definiert. Diese lassen sich als Raumdisposition oder Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren. Dazu gehören beispielsweise nicht nur Denkmäler und schutzwürdige Bauwerke, sondern auch archäologische Fundstellen bzw. Verdachtsflächen, Bodendenkmale und Böden mit Archivfunktion oder historische Landnutzungsformen. Als Sachgüter werden alle natürlichen oder anthropogenen Güter von materieller Bedeutung für den Menschen bezeichnet, wie Gebäude oder Rohstoffe von wirtschaftlicher Bedeutung und bestimmte Landnutzungsformen. Laut § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Für das Plangebiet selber ist kein Kulturdenkmal eingetragen (Landesamt für Denkmalpflege, Mai 2021). In der Stadt Heide sind mehrere Kulturdenkmäler verzeichnet, das sich am nächsten befindliche Kulturdenkmal (Wasserturm) ist ca. 90 m entfernt, und somit nicht direkt von der Nutzungsänderung betroffen. Das direkt angrenzende Ehrenmal wird nicht als Kulturdenkmal beim Landesamt für Denkmalpflege geführt. Eine weitere Betrachtung erfolgt deshalb nicht. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet (Archäologie-Atlas SH, Abruf Mai 2021). Unter Beachtung von § 15 DSchG ist dies jedoch kein Planungshindernis. Laut § 15 DSchG ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

### **8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Der Naturhaushalt ist ein komplexes Wirkungsgefüge mit verschiedenen, vielfältigen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern müssen berücksichtigt werden. Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits betrachtet. Es sind keine weiteren relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen

hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lassen.

### 8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es liegt zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Heide weist für das Plangebiet eine **gemischte Baufläche** und eine **Grünfläche** aus. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes** mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** möglich. Im Zuge der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung des derzeitigen beschriebenen Umweltzustandes damit zu rechnen, dass nach Verlegung des ZOB an den Bahnhof die Fläche brach liegen wird, bis das Gelände einer andersweitigen Nutzung zugeführt wird.

## 8.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels und eines Boardinghouses auf dem Gelände des noch zu verlegenden ZOB geschaffen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist dabei abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Nachfolgend werden nur die Schutzgüter näher betrachtet, auf die Auswirkungen im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes während der Bau- und Betriebsphase zu vermuten sind. Alle übrigen Schutzgüter werden nicht näher betrachtet, da diese allenfalls indirekt oder nur geringfügig betroffen sind. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

### 8.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

#### Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit einhergehende Ausweisung eines – **Sonstigen Sondergebietes** – mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** kann es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und anschließenden Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm-, Abgas- und Staubemissionen zu rechnen.

Diese Auswirkungen sind unvermeidbar und können zeitweise die Wohnfunktion der angrenzenden Siedlungsbereiche beeinträchtigen. Da diese aber zeitlich und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt sind, keine Bautätigkeiten an Sonn- oder Feiertagen vorgesehen sind und nur über einen bestimmten Zeitraum erstrecken, sind erhebliche Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden.

Anlagen- und betriebsbedingt kann es zu Lärm-, Licht- und Abgasemissionen durch die Betriebsabläufe der Beherbergungsbetriebe und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens kommen, dafür entfallen allerdings sämtliche Emissionen aus dem Betrieb des ZOB. Für die umliegende Wohnbebauung zieht dies jedoch keine wesentlich höhere Belastung der Ortslage nach sich, vor allem im Hinblick auf die angrenzende, stark befahrene B 203. Für den Neubau der Unterkünfte wurde schalltechnisches sowie ein

bauphysikalisches Gutachten (Dezember 2020 und Januar 2021) erstellt, zum erforderlichen Schutz gegenüber Außenlärm nach DIN 4109:2018-02, um die Besucher und Angestellten der Hotel- bzw. Boardinghouseanlage vor Lärmimmissionen (v. a. aus dem Verkehrsaufkommen der B 203) adäquat zu schützen. Diese Gutachten wurden vom Fachbüro TAUBERT und RUHE GmbH erstellt. Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm verschiedene Festsetzungen im TEIL B: TEXT des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollten: *„Innerhalb des Plangebietes sind für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (zurzeit DIN 4109:2018-01) [...] tags bzw. nachts vorzusehen. [...] Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung sind für alle dem Schlafen dienenden Räume schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen. [...] Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel ausgehend von Straßenverkehr von tags  $L_r \leq 64$  dB(A) - gegebenenfalls durch zusätzlich abschirmend wirkende Baukörper oder Bauteile - gemäß 16. BIm-SchV eingehalten werden kann. [...] Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“* (siehe auch Kapitel 3). Unter Einhaltung dieser Festsetzungen können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden diese Maßnahmen als textliche Festsetzung unter Punkt 3 im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Insgesamt werden somit keine erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch erwartet.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Größe des Plangeltungsbereichs umfasst 4.845 m<sup>2</sup> und umfasst zum großen Teil die bereits versiegelte Fläche des ZOB-Geländes. Ungefähr 3.910 m<sup>2</sup> sind im Plangebiet bereits versiegelt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide soll ein Neubau von Unterkunftsmöglichkeiten in Form einer Hotelanlage und eines Boardinghouses sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen realisiert werden, was zusätzliche Versiegelungen mit sich bringt. Die maximal bebaubare Grundfläche für das Plangebiet ist insgesamt mit 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), um dem zentralen, urbanen Standort gerecht zu werden.

Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Dieser Vorgang stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist somit ausgleichsbedürftig.

Eine Überbauung von Boden bedeutet zwangsläufig einen Verlust am Schutzgut Boden und den natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen korrelieren dabei mit dem Grad der Bodenfunktionserfüllung und der betroffenen, zu versiegelnden Bodenfläche.

Darüber hinaus verändert die Bodenversiegelung die ausgleichende Funktion der Böden im Wasserhaushalt, da versiegelter Boden die Fähigkeit zur Wasseraufnahme verliert. Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen durch die Erdarbeiten, welche die Zerstörung der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung und Beseitigung der Vegetationsdecke beinhalten. Außerdem kommt es zur Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen (Befahrung durch Baustellenverkehr). Dies ist bei den Bautätigkeiten zu berücksichtigen, um die Gefahr der Bodenverdichtung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Beispielsweise ist bei der Bearbeitung des Bodens die Bodenfeuchte zu beachten (witterungsbedingt), da trockene Böden relativ hohe Druckbelastungen aushalten können. Bodenverdichtungen führen zur Störung des Bodengefüges. Bodeneigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushaltes, verändern sich. Einmal zerstörter, abgetragener oder verdichteter Boden ist nur unter großem technischen und zeitlichen Aufwand zu regenerieren und die Wiederherstellung der Bodenfunktion nach Entsiegelungsmaßnahmen ist nur sukzessive über einen längeren Zeitraum zu erwarten.

Zusätzliche Verkehrsflächen für die Erschließung und den Betrieb der Beherbergungsbetriebe werden benötigt. Hierfür soll die Straße „Österweide“ ausgebaut/erweitert werden.

Das Risiko von Bodenkontaminierungen durch Schadstoffeintragungen bei unsachgemäßem Umgang ist zwar generell nicht auszuschließen, aber aufgrund der zukünftigen Nutzung als – **Sonstiges Sondergebiet** – mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/ Boardinghouse** als minimal einzuschätzen. Bei ordnungsgemäßer Handhabung mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Es werden erhebliche und ausgleichsbedürftige Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche erwartet (siehe Kapitel 8.5). Bei fachgerechter Ausführung sind bei den Baumaßnahmen keine negativen Umweltauswirkungen durch Bodenverdichtung etc. zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige zusätzliche Flächenversiegelungen geschaffen, welche sich auf Prozesse des Wasserhaushaltes (siehe Kapitel 8.4.1 „Schutzgut Boden“) auswirken können. Der Abtrag des Oberbodens im Zuge der Baumaßnahmen schränkt die Filtereigenschaften des Bodens ein. Dies geht mit einer Kontaminierungsgefahr des Grundwassers einher. Das Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering einzustufen.

Auf versiegelten Flächen verändert sich das Abflussverhalten des anfallenden Oberflächenwassers, da das Eindringen des Wassers zum Versickern in den Boden auf diesen Flächen verhindert wird. Daraus resultierend wird weniger Wasser dem Grundwasserkörper vor Ort zugeführt, dies führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt hängen dabei vom Bebauungsgrad bzw. vom Versiegelungsgrad der Fläche ab. Es werden aber laut Aussage des Abwasserzweckverbandes der Region Heide keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen in Form

einer Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers benötigt. Das Regenwasser kann über das bestehende Siel abtransportiert werden. Aufgrund des bereits vorherrschenden hohen Versiegelungsgrades der Fläche ist die Oberflächenwasserableitung entsprechend ausreichend dimensioniert, so dass neu anfallendes Oberflächenwasser, welches sich aus der geringen hinzukommenden Versiegelung ergibt, über die bestehenden Strukturen abgeleitet werden kann. Das Risiko von Grundwasserverschmutzungen wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung in Form einer Hotelanlage und eines Boardinghouses als gering eingestuft, ist prinzipiell aber nicht auszuschließen und abhängig vom sachgemäßen Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen.

Bei sachgemäßem Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Beherbergungsbetrieben geschaffen.

Dies ist mit einem potentiellen Verlust an Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen verbunden. Vegetationsflächen werden verändert oder gehen durch Bodenversiegelung vollständig verloren. Es gehen überwiegend bereits versiegelte Flächen, aber auch in geringem Maße Grünflächen der Parkanlage und der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet verloren. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Während der Baumaßnahmen kann es zeitweise zu baubedingten Wirkfaktoren wie einem erhöhten Eintrag an Luftschadstoffen kommen, auf welches die Vegetation empfindlich reagieren kann, so dass die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen temporär vermindert werden kann, welche aber keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Licht- und Lärmemissionen während der Bauarbeiten können zu temporären Störungen empfindlicherer Tierarten führen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit bereits vorhanden Emissionsarten, ist mit empfindlicheren Tierarten allerdings nicht zu rechnen. Die Bauarbeiten sind zeitlich auf die Bauphase begrenzt und es ist anzunehmen, dass während der Bauarbeiten ein Gewöhnungseffekt seitens der anwesenden, störungstoleranten Fauna eintritt.

Als anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren ist neben der allgemeinen Flächeninanspruchnahme und der daraus resultierenden Flächenveränderung, vor allem mit akustischen und optischen Emissionen zu rechnen, welche sich aus den Betriebsabläufen der Beherbergungsbetriebe ergeben.

Die vorgesehene Entfernung der nach Ortsbildprägenden Bäume ist ausgleichsbedürftig. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und des Neubaus (inklusive Kellergeschoss, welches sich u. a. bis in den südöstlichen Teil des Plangebietes erstreckt und damit den Wurzelbereich der Ortsbildprägenden Blutbuche und das massive Silberhorn in Zwieselform an dieser Stelle betrifft) können die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze nicht erhalten werden.

Der Antrag zur Baumfällung wird im Laufe des Verfahrens mit dem entsprechenden Kompensationserfordernis bezgl. Ersatzpflanzungen der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Es werden im Zuge der Baumentfernungen **erhebliche, ausgleichsbedürftige Eingriffe** in das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt erwartet. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte gesondert im Dokument „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide“ (liegt dem Unterlagenpaket bei). Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel und Fledermäuse potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund des Baum- und Gehölzbestandes, grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter auf. Weiterhin sind durch den im Südteil vorhandenen Gebäudebestand potentielle Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermaustagesquartiere vorhanden. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens werden die im Plangebiet gelegenen Gehölze und Gebäudebestände entfernt. Ein Teil des Baumbestandes ist ortsbildprägend, hier stellen sich Entnahmen als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG dar und sind damit kompensationsbedürftig (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide Kapitel 8.5). Weiterhin ist für die Baufeldfreimachung der Abriss des Gebäudebestandes im Südteil des Plangebietes vorgesehen, welcher potentielle Brut- und Ruheplätze für gebäudebrütende Vögel bzw. Fledermäuse darstellen kann.*

*Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sicher ausschließen zu können, ist zum einen eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau einzuhalten (Gebäudeentfernung in den Monaten Dezember bis Februar). Zum anderen hat die Gehölzentfernung nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03-30.09.) stattzufinden.*

*Es sind im Umgebungsbereich ausreichend Ausweichquartiere (Brutplatzpotentiale und Nahrungshabitatpotentiale) für die Avifauna bzw. Fledermäuse vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die zu entfernenden ortsbildprägenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, die neuen Lebensraum inklusive Brutplätze und Nahrungshabitate bieten werden.*

*Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Fällzeitenregelungen für die Gehölze und Regelungen der Zeiten für den Rückbau der Bestandsgebäude im Südteil des Plangebietes berücksichtigt werden.*

**Fazit:** Mit der Realisierung des Planvorhabens treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG ein, unter

Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur Gehölzentfernung und einer Bauzeitenregelung (siehe Kapitel 8.5).

#### **Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 – 36 BNatSchG)**

Im Plangebiet und im nahen Umgebungsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die nach §§ 20 – 36 BNatSchG geschützt sind. Erhebliche Auswirkungen auf nationale oder internationale Schutzgebietsausweisungen werden entsprechend nicht erwartet.

#### **Schutzgüter Klima und Luft**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Flächenversiegelung geschaffen, die grundsätzlich zu einer Veränderung kleinklimatischer Funktionen führen kann. Neben dem Verlust des Vegetationsbestandes verlieren versiegelte Böden ohne Bewuchs auch die Verdunstungsfähigkeit, was zur vermehrten Wärmeaufnahme und -speicherung führt. Dies stellt jedoch keine signifikante oder regionalklimatische Veränderung dar.

Unter Betrachtung der Lage des Plangebietes im Raum, der Topographie und der Vegetationsstruktur lässt sich für das Plangebiet keine höhere Funktion für das Schutzgut Klima bzw. Luft ableiten. Es erfolgt keine Überplanung bedeutender klimarelevanter Freiflächen oder Vegetationsstrukturen. Mit der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als **Sonstiges Sondergebiet -Hotelanlage/Boardinghouse-** und der einhergehenden geringfügigen zusätzlichen Versiegelung für die Neubauten und die dazu benötigten Verkehrswege kann zwar das Kleinklima verändert werden, insgesamt ist aber keine relevante spürbare Änderung der klimatischen Situation oder der Luftqualität zu erwarten. Mit den geplanten Ersatzpflanzungen (Kapitel 8.5) kann die kleinklimatische Funktion der zur Entfernung vorgesehenen Bäume langfristig wiederhergestellt werden.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft erwartet.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in Zukunft eine Versiegelung von Flächen sowie den Neubau von Beherbergungsbetrieben in zentraler Lage in der Stadt Heide zulassen und somit zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können.

Durch die hinzukommenden Neubauten verstärkt sich die anthropogene Überprägung. In weiterer Entfernung (90 m Richtung Norden) ist der Wasserturm anzutreffen, das Wahrzeichen der Stadt Heide. Die Sichtbeziehung zum Wasserturm und zum Ehrenmal wird durch die Neubauten verdeckt werden. Da der Blick auf das Ehrenmal und den Wasserturm allerdings bereits im aktuellen Zustand durch die Bestandsgebäude und dem Baumbestand der Parkanlage zum großen Teil verdeckt ist und nur von bestimmten Positionen aus möglich ist (von der B 203 aus), ist auch hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Weiterhin ist geplant (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) die Außenanlagen gärtnerisch ansprechend zu gestalten und das Ehrenmal und den Übergang zum Wasserturm in die Gestaltung der Gartenaußenanlagen mit einzubinden, so dass ein harmonischer Übergang zur Parkanlage entsteht. Eine erhebliche Veränderung

des Stadtbildes erfolgt damit nicht. Aufgrund des Alters und Zustandes der rein zweckmäßig ausgerichteten Bauten der ZOB-Gebäude kann durch Abriss dieser und einem Neubau sogar von einer Aufwertung des zentralen Stadtbildes ausgegangen werden. Es werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet. Der in ca. 90 m Entfernung befindliche Wasserturm wird von der Planung nicht tangiert.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen. Es sind keine weiteren erkennbaren Wechselwirkungen zu erwarten, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lassen.

### **8.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **Boden und Fläche**

Mit der anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme werden z. T. noch unversiegelte Flächen im Plangebiet dauerhaft versiegelt. Dieser Vorgang zerstört das Bodengefüge und verändert die Eigenschaften des Bodens hinsichtlich des Wasserhaushaltes, Bodenlebens und als Vegetationsstandort. Baubedingt können zusätzliche Flächen durch die Baustelleneinrichtung zeitweise beansprucht werden. Die Überplanung der Fläche bedeutet keinen Verlust von Flächen, die bezüglich konkurrierender Nutzungen relevant sind (z. B. ertragreiche landwirtschaftliche Nutzflächen für Kulturpflanzen).

#### **Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Mit Umsetzung der Planung werden Vegetationsflächen verändert und ein Teil infolge der Flächenversiegelung beseitigt. Diese Vegetationsflächen stellen potentiellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden auf Ebene des Bebauungsplanes verschiedene gesonderten Festsetzungen getroffen. Unter TEIL B: TEXT Pkt. 8 wird der Ausschluss fossiler Brennstoffe geregelt. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. TEIL B: TEXT Pkt. 9 enthält weiterhin Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik. U. a. sollen bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes installiert werden, so dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt werden (Solarmindestfläche, siehe auch Kapitel 4).

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Energieeinsparung auf die bestehenden energiefachrechtlichen Regelungen verwiesen.

#### 8.4.3 Art und Menge an Emissionen

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens (Bauphase) ist potentiell mit Licht-, Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Eine Quantifizierung der Emissionen ist nicht unter zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abschätzbar und wird deshalb nicht durchgeführt. Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Errichtung der Beherbergungsbetriebe ist mit keiner Emissionsart bzw. -menge zu rechnen, welche zu einer erheblichen Auswirkung führt. Auftretende Emissionen wurden in Kapitel 8.4.1 betrachtet.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umsetzung eines **Sonstigen Sondergebietes -Hotelanlage/ Boardinghouse** ist mit keiner Emissionsart bzw. -menge zu rechnen, welche zu einer erheblichen Auswirkung führt.

#### 8.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Grundsätzlich sind anfallende Abfälle, bau- sowie anlagenbedingt, ordnungsgemäß nach den entsprechenden rechtlich geltenden Vorschriften zu entsorgen. Über die üblichen, bei Neubau und Betrieb von Beherbergungsbetrieben zu erwartenden Abfälle hinausgehend, sind derzeit keine entstehenden Sonderabfallformen erkennbar. Die Abfallbeseitigung des Beherbergungsbetriebes erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen (AWD) und ist über deren Satzung geregelt. (siehe auch Kapitel 9.5). Eine Quantifizierung der erzeugten Abfälle ist nicht unter zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abschätzbar und wird deshalb nicht durchgeführt. Bei sachgerechtem Umgang mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingt anfallenden Abfällen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### 8.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes** mit Zweckbestimmung – **Hotelanlage/ Boardinghouse** – und Umsetzung des Planvorhabens keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird sich durch die Realisierung des Planvorhabens nicht erhöhen, sofern bei Umsetzung des Bauvorhabens geltende Sicherheitsvorschriften eingehalten werden. Störfallbetriebe, die einen angemessenen Sicherheitsabstand zu schutzbedürftigen Nutzungen benötigen, sind in der Umgebung des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden.

#### 8.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Angesichts der Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** – und der Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit negativen und erheblichen, sich mit anderen baulichen Entwicklungen im Umgebungsbereich kumulierenden Auswirkungen zu rechnen. Die Parameter der Beherbergungsneubauten ist so gewählt, dass die Neubauten sich optisch in den Gebäudebestand des Umgebungsbereichs einfügen. Im räumlichen Wirkungsbereich des Aufstellungsverfahrens (ca. 60 m östlich vom Plangebiet, an

der Stadtbrücke) befindet sich die Fläche von Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide (Neubau Pflegeheim und Betreutes Wohnen). Allerdings werden keine negativen Auswirkungen durch sich kumulierende Effekte erwartet, da aus städteplanerischen und naturschutzfachlichen Gründen eine Nachverdichtung von (bereits versiegelten) Innenbereichen vorteilhaft gegenüber einer Erschließung von unversiegelten Außenbereichsflächen ist.

#### **8.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** – und der Umsetzung des Vorhabens ist keine erhebliche Zunahme an Emissionen von Treibhausgasen, die den Treibhauseffekt und die globale Erderwärmung verstärken, zu erwarten. Grundsätzlich ist aufgrund aktueller Klimawandelszenarien mit einem veränderten Temperatur- und Niederschlagsregime zu rechnen, welches u.a. verstärkt zu Trockenperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen führen kann. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit aber nicht zu erkennen.

#### **8.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt beziehungsweise eingesetzt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können bei Gewährleistung einer sachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen sowie dem sachgerechten Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen als unerheblich eingestuft werden.

### **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Vorhabenträgerin ist auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nach dem Verursacherprinzip verpflichtet, das Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass potentielle Beeinträchtigungen weit möglichst minimiert werden (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Die vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen hat dabei, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, Vorrang vor der teilweisen Vermeidung, d.h. der Minimierung der Beeinträchtigungen. Erst nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung gilt es, die verbleibenden, d.h. unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

#### **8.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

##### **Bauzeitenregelung**

Als Verminderungs- und Schutzmaßnahme ist die Berücksichtigung der Brutzeiten der Gehölpfreibrüter und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen erforderlich, um baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden. Dies wird umgangen, indem die Gehölz- und Gebäudeentfernung außerhalb von Zeiten

intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Gehölzbestandes bzw. des Gebäudebestandes ausgeschlossen werden kann.

#### **Fällzeiträume der Gehölze (Gehölzfreibrüter)**

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Gehölzfällungen die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind, wonach Gehölzbesichtigungen innerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September verboten sind. Entsprechend ist der **Zeitraum für die Entfernung der Gehölze zwischen 1.10. bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar** zu legen. Dieser Zeitraum für die Gehölzentfernung gilt unabhängig vom Umfang des zu entfernenden Gehölzbestandes. Auf diese Weise werden Tötungen von Einzeltieren und damit ein Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

#### **Rückbau des Bestandsgebäudes (Gebäudebrüter, Fledermäuse)**

Die Zeitfenster für den Abriss von Gebäuden ohne Winterquartiernutzung sind unter Berücksichtigung aller Fledermausarten nach den Empfehlungen der *Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben* des LBV-SH (2011) im Zeitraum vom 01.12.-28.02. vorzunehmen. Diesem Ansatz wird gefolgt, um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Somit ergibt sich ein Zeitraum zur Gebäudeentfernung **zwischen 01.12. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar**, um ein Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorsorglich auszuschließen. Dieser Zeitraum liegt auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit heimischer Brutvögel, so dass mit der Ausschlussfrist auch ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Gebäudebrüter sicher ausgeschlossen werden kann. Für eine Entfernung außerhalb dieser Zeiten ist der Nachweis über Fledermausvorkommen bzw. -quartiere und ein Vorkommen von Gebäudebrütern in Form einer **gutachterlichen Einschätzung** kurzfristig vor Gebäudeabriss zu erbringen. Dies hat eine gründliche äußerliche Begutachtung zu beinhalten. Im Falle der sicher **nachgewiesenen Abwesenheit** von Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und Gebäudebrütern und deren Brutplätzen kann ein Rückbau auch **zwischen 01.03. bis 30.11.** erfolgen.

#### **Maßnahmen zum Schutz von bestehenden Bäumen bei Baumaßnahmen**

Es wird empfohlen, den Wurzelbereich des an das Plangebiet grenzenden Baumbestandes vor Schäden durch die in der Nähe stattfindenden Baumaßnahmen zu schützen. Diese können z. B. durch Bodenverdichtung oder mechanische Beschädigung der Baumwurzeln bei Tiefbauarbeiten während der Bauphase aber auch durch Aufschüttungen im Wurzelbereich entstehen und den Baum so schädigen, dass er nach einem bestimmten Zeitraum gefällt werden muss. Hierfür wird empfohlen, den Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,50 m) von Einflüssen dieser Art freizuhalten. Regeln und Vorschriften, um zukünftige Baumschäden zu verhindern sind in DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS – LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und der „ZTV Baumpflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. - FLL zu entnehmen.

### **Maßnahmen zum Insektenschutz**

Aus Gründen des Insektenschutzes wird empfohlen nur strahlungsarme Leuchtmittel für die Beleuchtung des Gebäudeneubaus zu verwenden. Hierfür sind Leuchtmittel mit einem hohen Rotlichtanteil und möglichst geringem (am besten keinen) Blaulichtanteil geeignet, welche deutlich weniger Insekten anziehen (BUND, 2021). Es werden LED- oder NAV-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil empfohlen, welches über eine Temperatur von maximal 3.000 K verfügt. Weiterhin wird empfohlen, die Fassaden- und Außenbeleuchtungen so abzuschirmen, dass der obere Halbraum nicht erfasst/beleuchtet wird.

Es wird zusätzlich empfohlen, geschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern und durchgängig benötigte Beleuchtung mit Dämmerungsschaltern, Bewegungsmeldern o. ä. zu steuern, um die optischen Emissionen möglichst gering zu halten.

Diese Maßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Heide festgehalten und somit vertraglich abgesichert.

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Um sowohl Gäste als auch die Angestellten des Beherbergungsbetriebes durch die schädlichen Einwirkungen aus den Geräuschemissionen der umgebenden Verkehrswege zu schützen sind u. a. im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung für alle dem Schlafen dienenden Räume schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese und weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt (TEXT – TEIL B Pkt. 5).

Sämtliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heide und der Vorhabenträgerin vereinbart, um die entsprechende Umsetzung sicherzustellen. Die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt (TEXT - TEIL B Pkt. 5).

#### **8.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die sich als kompensationspflichtig darstellen. Mit der Überplanung der teilweise als Parkanlage genutzten Fläche wird Boden versiegelt und zum Teil werden ortsbildprägende Bäume entfernt, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt.

#### Bilanzierung des Eingriffs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide wird das bereits versiegelte Gelände des ZOB sowie ein Teilbereich der umliegenden Strukturen (inklusive Randbereich der Parkanlage am Wasserturm) überplant. Da die nicht versiegelten

Flächen einer intensiven Pflege unterliegen ergibt sich ein anteiliger Ausgleichsfaktor von 0,6 für die unversiegelten Anteile, welche sich als Grünflächen darstellen. Der Anteil der bereits versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) wurde anhand des Luftbildes eines GIS-Programmes (ArcMap) bemessen. Die Ausgleichsbilanzierung findet sich in Tabelle 1.

**Tabelle 1** : Kompensationsbedarf „Fläche“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide

Planung	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Gesamtes Plangebiet (Sondergebiet, Verkehrsfläche)	4.845 m <sup>2</sup>				
<b>Gesamtes Sondergebiet -SO- Hotelanlage/ Boardinghouse-</b>	<b>3.695 m<sup>2</sup></b>				
<i>Bereits vorhandene Versiegelung</i>	<i>2.960 m<sup>2</sup></i>				
<i>Unversiegelte Fläche</i>	<i>790 m<sup>2</sup></i>				
Festsetzung der GR auf 2.650 m <sup>2</sup> inkl. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung auf maximale 95 % der Gesamtgrundfläche des SO-Gebietes	751 m <sup>2</sup>	0,6	451 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamte Verkehrsfläche</b>	<b>1.150 m<sup>2</sup></b>				
<i>Bereits vorhandene Versiegelung</i>	<i>950 m<sup>2</sup></i>				
<i>Unversiegelte Fläche</i>	<i>200 m<sup>2</sup></i>				
Noch für Verkehrsflächen zu versiegelnde Flächen	200 m <sup>2</sup>	0,6	120 m <sup>2</sup>		
Kompensationsbedarf „Fläche“					571 m <sup>2</sup>
- Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf					0 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsbedarf „Fläche“</b>					<b>571 m<sup>2</sup></b>

Es ergibt sich ein flächiger Ausgleichsbedarf für das Vorhaben von **571 m<sup>2</sup>**. Für die Deckung des Ausgleichsbedarfs soll für 571 m<sup>2</sup> ein Ökokonto aus dem Naturraum Geest herangezogen werden. Das Ökokonto mit dem Aktenzeichen AZ 680.01/2/4/112 wird bei der Unteren Naturschutzbehörde Dithmarschen geführt und befindet sich in der Gemeinde Schlichting auf den Flurstücken 89, 90, 143/92, 146/93, 156 der Flur 13, Gemarkung Schlichting. Die Fläche dieses Ökokonto hat das Entwicklungsziel „großflächige, von hohen Wasserständen geprägte und zum Teil vergleichsweise nährstoffarme Niedermoorlandschaft“. Die vertraglichen Vereinbarungen über die erworbenen Ökopunkte werden zeitnah vertraglich gesichert.

Zur Baufeldfreimachung und zum Neubau können die Gehölze im Plangebiet nicht erhalten werden. Im Gehölzbestand finden sich einige ortsbildprägende Bäume, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt (siehe Abbildung 1). Für die entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen zu leisten (je nach Ausprägung des zu entfernenden Baumes 2 bzw. 3 Exemplare, siehe Tabelle 2). Die zu erbringenden Ersatzpflanzungen sind bevorzugt im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Plangebietes zu erbringen. Eine Pflanzung als Einzelbäume oder Baumreihe mit

entsprechenden Abständen (mindestens 6 m, je nach Kronen- und Wurzelausprägung der Baumarten) zwischen den einzelnen Bäumen ist möglich.

Die heimischen, standortgerechten Ersatzbäume haben als Mindestqualität eine dreifache Verpflanzung und einen Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 14-16 cm aufzuweisen. Für die Entnahme der großen Stieleiche soll in direkter räumlicher Nähe eine neue Eiche gepflanzt werden. Aus symbolischen Gründen soll hierzu eine ältere Eiche gepflanzt werden, die einen Mindeststammumfang von 20-22 cm in 1 m Höhe aufweist. Die Ersatzpflanzungen sind daraufhin zu prüfen, ob sie vital und zweifelsfrei angewachsen sind, sonst sind die Ersatzpflanzungen zu wiederholen.

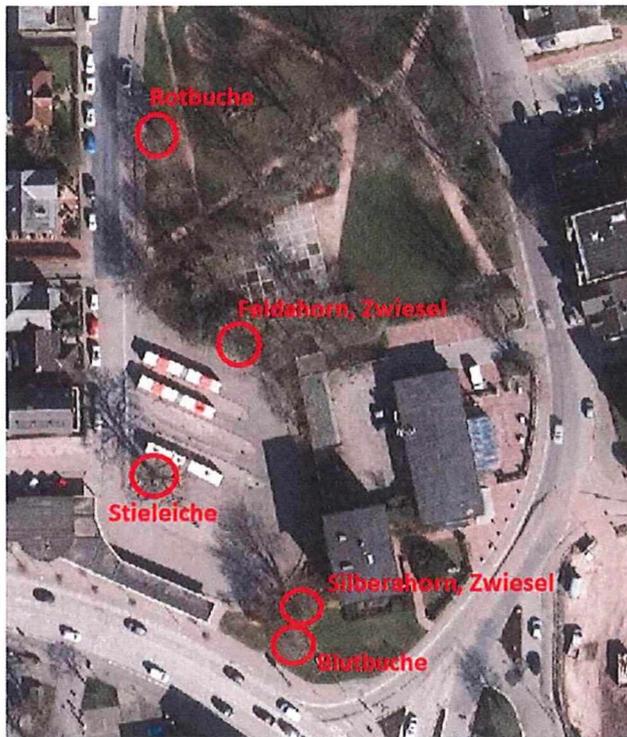


Abbildung 1: Standorte der ortsbildprägenden Bäume innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt.

Tabelle 2: Kompensationsbedarf „Bäume“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide

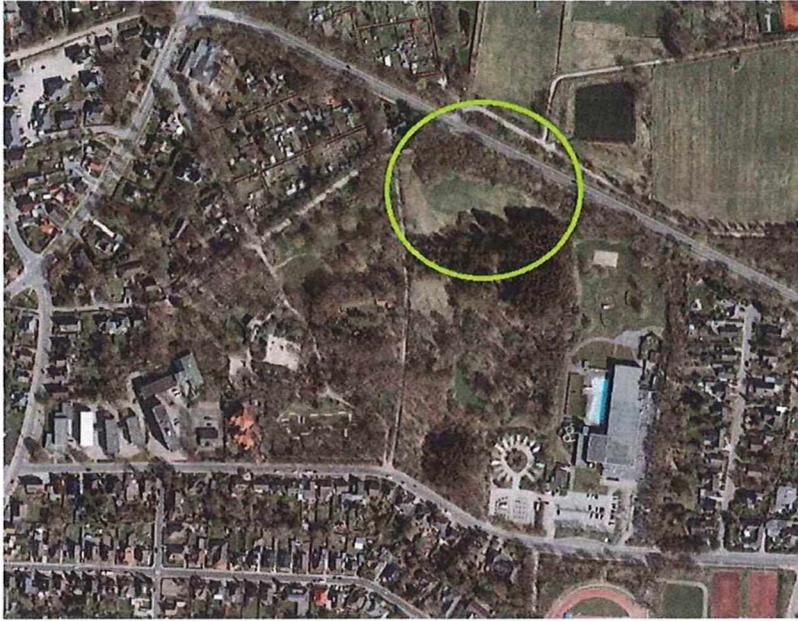
Baum	Standort	Stamm-Durchmesser in 1 m Höhe über dem Erdboden	Benötigte Ersatzpflanzungen
Stieleiche	Zentral auf ZOB-Gelände	100 cm	3
Rotbuche/Blutbuche, ortsbildprägend	Südöstlich an der B 203	60 cm	2
Silberhorn, Zwiesel	Südöstlich angrenzend an die Verkehrsflächen des ZOB	45 cm, 50 cm	2
Feldahorn, Zwiesel	Zwischen Ehrenmal und ZOB-Gelände	45 cm, 45 cm	2
Rotbuche	Nördliches Plangebiet, südlich des Wartehäuschens	70 cm	2

Insgesamt sind 11 Ersatzbäume zu pflanzen. Die geplanten Standorte für die Ersatzpflanzungen befinden sich zum einen in direkter Nähe zum Plangebiet, auf dem Gelände des Parks am Wasserturm. Hier sollen 4 Großbäume der unten aufgeführten Arten gepflanzt werden, davon eine Eiche mit einem Mindeststammumfang von 20-22 cm in 1 m Höhe. Zum einen sollen die Pflanzungen im freien Bereich gegenüber des Grundstücks „Österweide 23“ erfolgen, zum anderen auf den Grünflächen nördlich des Wasserturms. Die Flächen, welche hier für die Ersatzbäume vorgesehen sind, sind Abbildung 2 zu entnehmen.



**Abbildung 2:** Standorte für die Ersatzbäume innerhalb des Bereiches des „Parks am Wasserturm“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide.

Die verbleibenden 7 Bäume sollen innerhalb des Geländes des Stadtparks Heide gepflanzt werden, auf die freie Fläche zwischen dem Weg „Am Stadtpark“ und dem „Fritz-Thiedemann-Ring“ (siehe Abbildung 3). Hier ist eine Mischung von Anpflanzungen mit Groß- und Kleinbäumen vorzunehmen.



**Abbildung 3:** Standorte für die Ersatzbäume innerhalb des Bereiches des „Stadtparks“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide.

Um eine optimale Entwicklung der Bäume zu gewährleisten und einem vorzeitigen Absterben entgegenzuwirken, sind für Ersatzpflanzungen, die von versiegelten Bereichen umgeben sind, Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu gewährleisten (abhängig von der Baumart).

Da Bäume an innerstädtischen Standorten häufig keine optimalen Bedingungen vorfinden (zu kleine Baumscheiben, unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Wurzeln bzw. Kronen, ungeeigneter oder verdichteter Boden, Stress durch Trockenperioden, Hitze, Staunässe, Schadstoffemissionen etc.), werden folgende heimische Arten empfohlen, die als robust und stadtklimaverträglich gelten:

- Traubeneiche
- Spitzahorn
- Flatterulme
- Schwedische Mehlbeere (Kleinbaum)

Explizit abgeraten wird von der Pflanzung von Eschen (aufgrund der Problematik des Eschentriebsterbens), von Bergulmen (aufgrund der Problematik des pilzbedingten Ulmensterbens) und Rosskastanien (aufgrund der Problematik der Rosskastanienminiermotte und des bakteriellen Rosskastaniensterbens).

### 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine vorhabenbezogene Planung handelt, sind alternative Planungsmöglichkeiten im Plangebiet kaum möglich, da die Projektplanung entsprechend der Gegebenheiten bereits optimiert wurde. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wäre z. B. eine andere Anordnung der Baufenster nicht

zielführend, da der Hotelneubau sich in den bereits bestehenden Gebäudebestand entlang der Bahnhofstraße einfügen soll, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen. Der Erhalt zumindest eines Teiles der ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurde erörtert. Aufgrund der zwingenden Anordnung der Unterkunftsgebäude (um eine Gebäudelinie mit dem benachbarten Gebäudebestand zu bilden) und der vorgegebenen Verkehrsführung zur Tiefgarage der Beherbergungsbetriebe über die „Österweide“ sind die Bäume im Plangebiet nicht zu erhalten, vor allem die mächtige Stieleiche mitten auf dem ZOB-Gelände. Durch deren zentral-mittige Lage wäre auch bei einer anderen Gebäudeanordnung eine Entnahme unumgänglich. Entsprechend sind keine Planungsalternativen vorhanden.

## 8.7 Zusätzliche Angaben

### 8.7.1 Hinweis auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt, die über die bereits beschriebene Methodik (siehe Kapitel 8.3) zur Bestandaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hinausgehen. Es sind weder Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten noch haben sich Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

### 8.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit dient die Überwachung als Monitoring der planerischen Aussagen zu den prognostizierten Auswirkungen, um zu einem späteren Zeitpunkt, falls erforderlich, Korrekturen bei der Planung oder der Umsetzung vornehmen zu können oder auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zur Überwachung der Einhaltung der zulässigen versiegelbaren Fläche (zulässige Grundfläche) ist es empfehlenswert, das Plangebiet seitens der Stadt nach Bauabschluss und anschließend alle 5 Jahre diesbezüglich zu überprüfen. Weiterhin ist nach Bauabschluss zu prüfen, ob die Baumersatzpflanzungen durchgeführt wurden.

## 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes** mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** mit dem anschließenden Neubau von zwei Beherbergungsbetrieben (einem Hotel und einem Boardinghouse) geschaffen werden. Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Heide, angrenzend an die Parkanlage vom Wasserturm. Direkt südlich vom Plangebiet verläuft die Hauptverkehrsachse Ost-West von Heide (B 203). Ehemals wurde die Fläche als ZOB-Gelände genutzt (vor der Verlegung zum Heider Bahnhof). Der Nordteil des Plangebietes stellt sich als Randbereich der Parkanlage vom Wasserturm dar. Damit wird eine Fläche von allgemeiner Bedeutung

für den Naturschutz in Anspruch genommen. Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehen, gelten:

- Flächenversiegelungen bzw. -überdeckung und der damit einhergehende Verlust bzw. Modifizierung an Boden und Bodenfunktionen
- Verlust und Änderung von Teillebensräumen für Flora und Fauna, inklusive mehrerer gesetzlich ortbildprägender Bäume, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde dargelegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung und zum Ausgleich kompensiert werden kann. Die für diesen Eingriff benötigte Kompensation soll über Ökopunkte eines Ökokontos und mit Ersatzpflanzungen für die zu entfernenden Bäume bewerkstelligt werden. Unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung für den Rückbau der Bestandsgebäude und den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für heimische Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Abwasserbeseitigung

#### 9.1.1 Schmutzwasser

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

#### 9.1.2 Niederschlagswasser

BOLL + HAUSER - INGENIEURE FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG, ITZEHOE

*„Nach Abstimmung mit Herrn Heß vom Abwasserzweckverband Region Heide haben wir für das geplante Hotel eine überschlägige Berechnung der Regenwassermengen erstellt. Bei der Berechnung wurde für die geplanten Gründächer ein Abflussbeiwert von 0,4 angesetzt. Bei den versiegelten Flächen wurde ein Abflussbeiwert 1 berücksichtigt.*

*Für die Bestandsflächen haben wir eine Vergleichsrechnung mit den aktuell gültigen Regenspenden gemacht.*

*Im Ergebnis ergeben sich bei beiden Berechnung in etwa die gleichen Regenspenden.*

*Diese Unterlagen habe ich am 04.08.2021 Herrn Heß vorgestellt.*

*Auf Basis dieser überschlägigen Berechnung kann die neue Regenentwässerung an das bestehende Siel angeschlossen werden, eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.*

*Vor Erstellung des endgültigen Bauabtrages ist es jedoch erforderlich, dass die bestehenden Revisionsschächte von einem Vermesser in Lage, Deckel- und Schachtsohlenhöhe (auf N.N.) aufgenommen werden.*

*Ein Nachweis der Regenwasserbeseitigung gemäß A-RW1 ist nach Rücksprache mit Herrn Heß nicht erforderlich.“*

## **9.2 Wasser**

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

## **9.3 Elektrizität**

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

## **9.4 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.

## **9.5 Telekommunikation**

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

## **9.6 Feuerlöscheinrichtungen**

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

## **10. 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.

**11. Denkmalschutz**

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes SH.

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.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

*„Das Gebiet grenzt nordöstlich an das Gartendenkmal „Ostpool-Park“.*

*In ca. 25 m Entfernung von der Plangebietsgrenze in nordwestlicher Richtung liegt das Baudenkmal „ehemaliger Speicher Fritz Molter“.*

*In ca. 100 m Entfernung von der Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung liegt das Baudenkmal „Wasserturm“.*

*Der Umgebungsschutz für diese Denkmale ist bei der Planung zu berücksichtigen.*

*Das betroffene Gebiet liegt vollständig in dem archäologischen Denkmalgebiet „Historischer Stadtkern, wurde 1434 „Uppe de Heyde“ erstmals urkundlich erwähnt; Heide“ und in einem archäologischen Interessengebiet.“*

**12. Flächenbilanz**

**Tabelle 1:** Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Sonstiges Sondergebiet - SO -	ca. 3.695	76,26
Verkehrsfläche	ca. 1.150	23,74
Summe	ca. 4.845	100

**13. Kosten**

Aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 entstehen der Stadt Heide keine weiteren finanziellen Aufwendungen.

Die Kostenregelung ist Gegenstand eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Heide.

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

**Quellen- und Literaturverzeichnis**

BERNDT, R.K.; KOOP, B. & STRUWE-JUHL, B. (2003): Vogelwelt Schleswig-Holsteins - Band 5 - Brutvogelatlas, 2.Auflage, Wachholtz Verlag, Neumünster

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2019): Kombinierte Vorkommens- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie. Quelle: Nationaler FFH-Bericht 2019

DORMOTEL HOTELBETRIEBSGESELLSCHAFT MBH, Freiburg (2020): Standortanalyse Konzeptionsdarstellung Betreiberberechnung

GEOLOGISCHEN LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN (1994): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1:25.000, Meldorf (1921), Kiel

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

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Schriftenreihe LLUR SH – Geologie und Boden. - 4. Auflage Dezember 2012, Kiel

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Schriftenreihe LLUR SH – Geologie und Boden. - 4. Auflage Dezember 2012, Kiel

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Fledermäuse und Straßenbau– Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Kiel

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN – AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung; Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. In Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Kiel

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste –, Flintbek

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn – Neuaufstellung Januar 2020, Kiel

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn – Neuaufstellung Januar 2020, Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

PLANUNGSGRUPPE DIRKS, Heide (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse, 2. Auflage, Verlag KG Wolf, Magdeburg

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

STADT HEIDE (2002): Landschaftsplan der Stadt Heide, Kiel

TAUBERT UND RUHE GMBH, Pinneberg (2021): Heide, Bahnhofstraße / Österweide - Neubau Hotel und Boardinghouse mit Tiefgarage

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, Neumünster (2020): B-Plan Nr. 76 - Neubau einer Hotelanlage auf dem Gelände des alten ZOB – Verkehrsgutachten

#### Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021): Auszug des Artenkatasters für die Stadt Heide

#### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz - LAbfWG) i. d. F. vom 18. 01.1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 22 Abs. 2 geändert (Art. 23 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I. S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSch) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28. Januar 2018

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

#### Internet

AG ANGEWANDTE GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE (2003): Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RENGER & WESSOLEK – Verfahrens. ©LLUR. <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/G/grundwasser/grundwasserdargebot.html> (ABRUF MAI 2021)

BISH – BREITBAND-INFORMATIONSSYSTEM-SCHLESWIG-HOLSTEIN: Kampfmittelverdachtsflächen in SH: [https://www.breitband-in-sh.de/layers/geonode%3A\\_01\\_kampfmittelverdacht\\_sh](https://www.breitband-in-sh.de/layers/geonode%3A_01_kampfmittelverdacht_sh) (Abruf MAI 2021)

BUND – LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V.: Insektenverträgliche Beleuchtung <https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insektenvertraeglichere-beleuchtung/> (ABRUF August 2022)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN): Landschaftssteckbrief Heide-Itzehoer Geest  
[https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/69301.html?tx\\_isprofile\\_pi1\[bundesland\]=7&tx\\_isprofile\\_pi1\[back-Pid\]=13857&cHash=45091fe28d6b92d8e63415a5f2a7b099](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/69301.html?tx_isprofile_pi1[bundesland]=7&tx_isprofile_pi1[back-Pid]=13857&cHash=45091fe28d6b92d8e63415a5f2a7b099) (ABRUF MAI 2021)

KLIMADATEN FÜR STÄDTE WELTWEIT: <https://de.climate-data.org> (ABRUF MAI 2021)

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Liste der Kulturdenkmale  
[https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/ documents/ListeKulturdenkmale.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/documents/ListeKulturdenkmale.html) (ABRUF MAI 2021)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG: Landwirtschafts- und Umweltatlas der Stadt Heide: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (ABRUF MAI 2021)

Heide, den 04. Sep. 2023

  
- Bürgermeister -



**Anlage 1****Stadtverwaltung Heide FD 32 - Städteplanung und Bauordnung****Ergänzende Stellungnahme der Stadt Heide zur Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Erhalts der vorhandenen Stieleiche (Alternativprüfung)**

In einer Güterabwägung zwischen dem Verbleib der alten Eiche am alten ZOB und der Errichtung des Innenstadthotels am selben Ort gilt es, alle hierfür relevanten Faktoren zu betrachten und zu werten. Hierbei ist insbesondere auf die Standortwahl für das Hotel einzugehen sowie zu klären, ob beide Interessen miteinander zu vereinbaren wären.

Hierzu die maßgeblichen Aspekte im Einzelnen:

**- Stadtbildprägende erhaltenswerte Eiche**

Die alte Eiche inmitten des alten ZOBs kann in ihrer Erscheinungsform und Größe (Höhe ca. 20 Meter, Stammdurchmesser 1,05 Meter, Kronendurchmesser ca. 16 Meter) als stadtbildprägend bezeichnet werden. Dieses auch deshalb, weil sie auf dem kleinen Platz ein Solitärbaum ist. Ihr Alter wird auf 150 bis 200 Jahre geschätzt. Sie befindet sich sowohl in ihrer Gestalt als auch dem Augenschein nach gesundheitlich in einem guten Zustand. Der Baum stellt einen beachtlichen ökologischen Wert im urbanen Stadtkern dar. Daher ist die Eiche ohne Einschränkungen als erhaltungswürdig einzustufen. (Siehe hierzu auch die anliegende baumgutachterliche Stellungnahme des Herrn Sachverständigen Ole Clasmeier – Baumpflege Uwe Thomsen, Pinneberg)

**- ISEK fordert schon 2010 Innenstadthotel**

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Heide aus dem Jahre 2010 wird festgestellt, dass der Stadt Heide ein attraktives Innenstadthotel fehlt. Dieses Konzept wurde vor dem Hintergrund erstellt, dass zum damaligen Zeitpunkt in der Innenstadt die Hotels „Heider Hof“, direkt an der Markt-Nord-Seite belegen, sowie das Hotel „Kotthaus“, östlich des Bahnhofs, betrieben wurden. Aufgrund ihres Alters und baulichen Zustandes erfüllten diese Hotels die Ansprüche für eine Kreisstadt mit rund 20.000 Einwohner nicht mehr. Ein zeitgemäßes Hotel im Herzen der Stadt wurde für das Mittelzentrum Heide, das für rund 100.000 Menschen das Nahversorgungszentrum darstellt, bereits damals als erforderlich angesehen. Was vor 12 Jahren galt, gilt heute im gesteigerten Maße, zumal beide Hotels seit geraumer Zeit nicht mehr bestehen. 2013 stellten der „Heider Hof“ und 2016 das „Hotel Kotthaus“ den Betrieb ein und wurden später auch abgebrochen. Die Heider Innenstadt ist seitdem

Seite 2 von 8

komplett hotelfrei und weist damit einen Funktionsverlust auf. Das fällt besonders schwer ins Gewicht, wenn berücksichtigt wird, dass sich die Stadt erheblich fortentwickelt hat: Die Einwohnerzahl ist auf rund 23.000 angestiegen, die Fachhochschule und das Westküstenklinikum sind gewachsen und die Zukunftsprojekte der Energiewende gewinnen aktuell an Fahrt. Die politischen Gremien der Stadt Heide haben sich klar für die Errichtung eines innenstadtnahen Hotels ausgesprochen. Nach alledem bleibt

festzustellen, dass ein Hotel in der Heider Innenstadt nicht nur aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

- **Historie**

Die Stadt Heide hat in den vergangenen Jahren mehrere Versuche unternommen, sowohl einen innenstadtnahen Standort als auch einen Betreiber für ein Hotel zu gewinnen. Dabei gab es Überlegungen, das Hotel an der neuen Markt-West-Seite unterzubringen. Das dafür in Frage kommende Eckgrundstück Markt / Marschstraße erwies sich als zu klein. Ein potentieller Investor nahm daher Abstand vom Projekt. Gleiches erfolgte für das potentielle Grundstück des ehemaligen Möbelladens „Petersen“ am westlichen Fuße der Stadtbrücke (Ecke Bahnhofsstraße / Brahmsstraße). Hier zog sich ein zunächst interessierter Investor nach der Erstellung von Hotelbauplänen und einer Machbarkeitsstudie ebenfalls zurück. Dieses Grundstück wurde danach durch den Eigentümer für den Bau eines Alten- und Pflegeheims veräußert. Dieses Vorhaben befindet sich nun kurz vor der Fertigstellung. Das Areal steht damit für einen Hotelbau nicht mehr zur Verfügung. Andere potentielle Standorte für ein Hotel in dieser Größenordnung konnten bisher nicht ausgemacht werden.

- **Alter ZOB kann städtebaulichen Missstand aufheben**

Danach verbleiben im Stadtkern von Heide nur noch zwei potenzielle Standorte:

- Umfeld des neuen ZOB's neben dem Bahnhof an der Güterstraße
- Freiwerdender alter ZOB an der Österweide (nach Verlagerung des ZOBs an den Bahnhof)

Ein möglicher Standort auf der Ostseite des Bahnhofs kommt aus städtebaulichen Erwägungen hingegen viel weniger in Betracht. Auch wenn die Fläche „Im Grund“, die sich im städtischen Besitz befindet, oder auch das Grundstück des ehemaligen Hotels „Kott-haus“ aktuell unbebaut sind, so kommen diese potenziellen Standorte nicht in Erwägung. Der Bahnhof mit seinen von Süden nach Norden verlaufenden mehrfachen Gleisanlagen bildet eine Zäsur zur westlich davon gelegenen Innenstadt. Das östlich davon gelegene Areal stellt daher vielmehr die von der Innenstadt abgewandte Seite dar. Damit wäre hier ein Hotel städtebaulich zu sehr von der eigentlichen Innenstadt abgeschnitten. Die räumliche Ferne vom zentralen Marktplatz wäre zudem erheblich. Gegen die Ostseite spräche zudem deren zeitliche Verfügbarkeit. Das gesamte Zukunftsquartier „QUARREE100“ befindet sich noch in einem städtebaulichen Entwicklungsprozess, dessen Abschluss noch einige Zeit beanspruchen wird. Erst danach könnte ein Bebauungsplan, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel zu schaffen sind, mit seinen zeitraubenden Verfahrensschritten, aufgestellt werden. Damit könnte der aktuelle Missstand also keineswegs zeitnah behoben werden.

Den beiden oben genannten Standorten ist daher klar ein Vorrang einzuräumen.

Da die Stadt nun selbst ein sanierungsbedürftiges Rathaus aus dem Jahre 1962 in zweiter Baureihe hinter der Markt-Süd-Seite unterhält, hält sie sich für einen eventuellen

Neubau eine Option im Umgebungsbereich des neuen Bahnhofs/ZOBs offen, auch weil an diesem Standort für einen Neubau Rathaus in diesem formellen Sanierungsgebiet unter Umständen eine Städtebauförderung möglich sein wird. Somit steht der zukünftige Bahnhofsvorplatz für ein Hotel nicht zur Verfügung.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Grundstück am alten ZOB insgesamt das einzige alsbald verfügbare, welches den o.g. erheblichen Funktionsverlust der Heider Innenstadt mit der Schaffung eines zentrumsnahen Hotels zeitnah ausgleichen kann. Ab Mitte Dezember 2022 wird der dann als moderne Verknüpfungsanlage aufgestellte Bahnhof mit ZOB den gesamten ÖPNV der Stadt bündeln. Daraufhin kann die Räumung des alten ZOBs erfolgen und das Grundstück freigemacht werden. Dies wird auch der Hauptgrund dafür sein, dass sich bisher alle städtischen Gremien stets einstimmig für ein Hotel an diesem einzig verfügbaren Standort ausgesprochen haben.

- **Städtebaulich Raumkanten schließen**

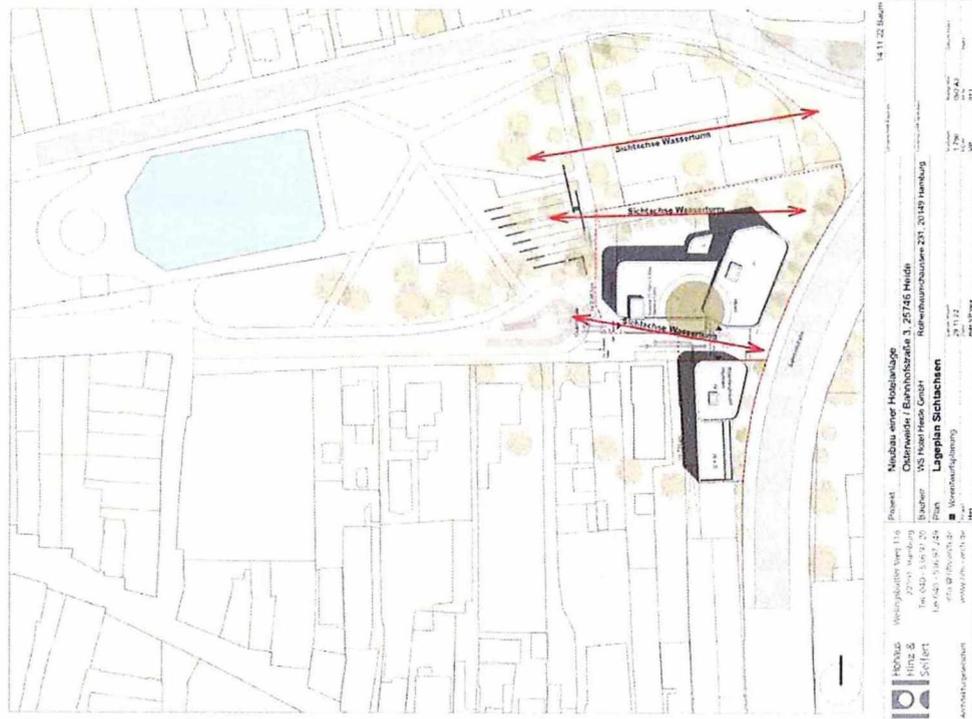
Ein weiterer städtebaulicher Aspekt ist es, dass es das natürliche Ziel einer Stadtentwicklung ist, an bedeutenden Zufahrtsstraßen die Raumkanten zu schließen. So auch entlang der Bahnhofstraße. Hier ist dieses bisher weder an der südlichen Seite (Stellplatzanlage „Schreiner-Komplex“) noch am gegenüber gelegenen alten ZOB gelungen. Der Bau des Hotelkomplexes kann nun die nördliche Seite dieser Straße mit einer Raumkante schließen, lässt dabei aber - wie später noch ausgeführt - zugleich Sichtachsen zum denkmalgeschützten Wasserturm offen.

- **Ökologie fordert kurze Wege und Innenverdichtung**

Es sprechen neben den städtebaulichen Erwägungen auch ökologische Aspekte für die Ansiedlung eines Hotels in der Innenstadt. Besucher eines Hotels im Stadtkern können zu Fuß leicht alle Ziele der Innenstadt erreichen. Damit fallen Fahrten von einem entfernteren Hotelstandort zur Innenstadt (Hin- und Rückfahrt) weg. Diese kurzen Wege strebt auch die aus vielfältigen ökologischen Gründen angestrebte Innenverdichtung an – u. a., um weiteren Zersiedlungen und Flächenverbräuchen am Stadtrand entgegenzuwirken. Das Hotel trägt demnach zur Innenverdichtung bei.

- **Städtebauliche Erwägungen, Denkmalschutz, Architektur**

Das für den Hotelbau vorgesehene Grundstück alter ZOB weist eine Gesamtfläche von 3.382 Quadratmetern auf. Nach dem vorliegenden Betreiberkonzept soll ein modernes Innenstadthotel mit der heute betriebswirtschaftlich erforderlichen Größenordnung von 80 Zimmer (160 Betten) entstehen. Zudem hat die Marktanalyse ergeben, dass als Ergänzung ein Boardinghouse mit 24 Zimmern errichtet werden soll. Es wäre wirtschaftlicher gewesen, diese beiden Vorhaben in einem Baukörper zu realisieren. Aus städtebaulichen Gründen entstehen überirdisch nun aber jeweils getrennte Gebäude, damit zwischen den beiden Objekten in der gewachsenen Linie der Österweide eine Sichtachse zum denkmalgeschützten historischen Wasserturm frei bleibt (s. Abb. 1). Dieses ist mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.



(Planzeichnung Sichtachsen Wasserturm)

Zudem entsteht durch die nach der Landesbauordnung (LBO) gebotenen Abstandsflächen zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude in der Brahmstraße 1 eine weitere Sichtachse an der Ostseite des Hotels.



(Planzeichnung Abstandsflächen)

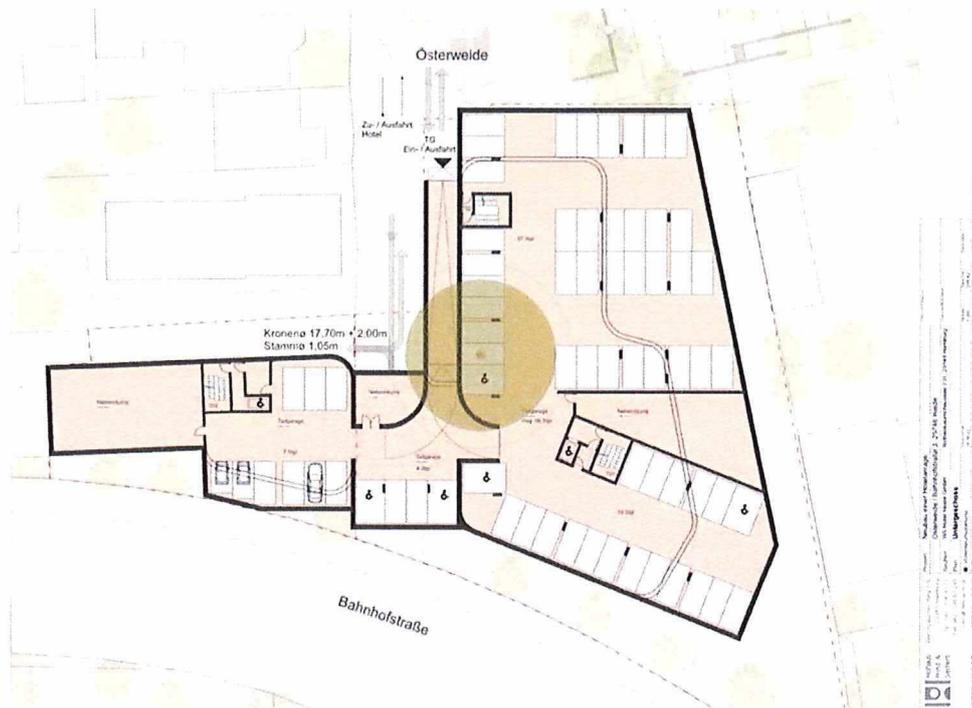
Die geplante Anordnung des Baukörpers Hotel ist daher aus städtebaulicher Sicht auch in Anerkennung des Denkmals Wasserturm geboten. Aus diesem Grund ist auch eine Höhenbegrenzung des Vorhabens auf vier bzw. fünf Geschosse plus Staffelgeschoss vorgegeben. Dabei wurden maximale Höhen festgesetzt, z. B. 19 m für das fünfgeschossige Gebäude. Aufgrund dieser städtebaulichen Aspekte befindet sich der Baukörper Hotel genau dort, wo die alte Eiche am ZOB heute ihren Standort hat.



(Planzeichnung Erdgeschoss mit Eiche)

- **Stellplätze - Tiefgarage**

Maßgeblich kommt hinzu, dass nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem knappen Grundstück selbst zwingend zu schaffen sind. Insgesamt werden 66 Stellplätze erforderlich. Um diese Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück abbilden zu können, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Auch aufgrund der oben beschriebenen Begrenzung der Geschosszahl bzw. Höhe des Gebäudes. Die Tiefgarage muss sich daher mit einer Größe von 2.435 Quadratmetern auf 72 % der gesamten Grundstücksfläche erstrecken. Damit befindet sich der Wurzelballen der Eiche auch vollständig in der Mitte dieser Tiefgarage und diese könnte daher bei Verbleib der Eiche nicht errichtet werden.



(Planzeichnung Tiefgarage mit Eiche)

- **Umpflanzen der Eiche nicht sinnhaft**

Eine Fällung der Eiche ist auch deswegen unvermeidlich, weil eine Umpflanzung unverhältnismäßig und unwirtschaftlich wäre sowie der damit verbundene technische Aufwand aus ökologischen Gründen nicht zu vertreten ist. Eine Verpflanzung eines Baumes, der älter als 50 Jahre ist, wird nach einhelliger Auffassung von Fachleuten als nicht sinnhaft erachtet. Die immensen Kosten von 500.000 € bis 1 Mio. € stehen im Missverhältnis zum Nutzen. Der technische Aufwand würde nicht vertretbare CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen. Darüber hinaus bestünde ein erhebliches Risiko, dass der Baum am neuen Standort nicht anwachsen würde. Eine seriöse Anwuchsgarantie gibt es nicht. Es besteht nur eine unsichere Überlebenschance an einem anderen Standort, zumal von einer nur bedingten Anpassungsfähigkeit an veränderte Bedingungen auszugehen ist. Die Eiche hat sich an ihrem bisherigen nicht optimalen, begrenzten Standort (nahezu vollständig versiegelte Fläche) angepasst. Eine Umpflanzung wäre unverhältnismäßig zur gestalterischen und ökologischen Funktion. Daher ist den erforderlichen und vorgesehenen Ersatzpflanzungen der Vorrang einzuräumen. (Siehe hierzu auch die anliegende baumgutachterliche Stellungnahme des Herrn Sachverständigen Ole Clasmeier – Baumpflege Uwe Thomsen, Pinneberg)

- **Hotel stärkt Wirtschaftskraft und Kaufkraft**

Es besteht an der Hotelansiedlung auch ein ökonomisches Interesse. Heimische Betriebe aus der Baubranche könnten an dessen Errichtung partizipieren. Der zukünftige Hotelbetrieb würde neue Arbeitsplätze schaffen. Das Hotel würde eine örtliche Wertschöpfung erzeugen, die sich auch in Form von Einkommenssteueranteilen und Gewerbesteuer positiv auf den städtischen Haushalt auswirken würden. Auch auf den Einzelhandel im Innenstadtbereich hätte das Hotel einen positiven Einfluss, da das geplante Hotel

zusätzlich Menschen in die Innenstadt bringt. Dieser Effekt würde der Innenstadt neue Impulse geben.

- **Keinen weiteren Hotelinvestor**

Abschließend muss auch Berücksichtigung finden, dass aktuell nur die WS Hotel Heide GmbH aus Hamburg bereit ist, alsbald in der Innenstadt ein Hotel zu errichten. Dafür hat die Stadt Heide in den vergangenen vier Jahren die erforderlichen Bauleitplanverfahren (39. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide) partnerschaftlich mit dieser Gesellschaft auf den Weg gebracht. Einwände, die gegen dieses Vorhaben ins Gewicht fielen, wurden bisher nicht vorgebracht, bis auf den auch medial beklagten Fortfall der Eiche. Weitere Bereitschaften anderer Investoren an diesem oder an einem anderen innenstadtnahen Standort ein Hotel zu errichten, bestehen nicht. Daher ist festzuhalten, dass ohne die baldige Rechtskraft der o.g. Bauleitpläne in absehbarer Zeit kein Hotel im Stadtkern von Heide entstehen würde. Der aufgezeigte städtebauliche Missstand würde bleiben. Auch in Anbetracht der zukünftigen Großprojekte in der Region Heide, wie der geplanten Northvolt-Ansiedlung, wäre dies ein negatives Signal für die Zukunftsregion der Energiewende.

**Fazit:** Eine alle Aspekte berücksichtigende fachliche Güterabwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die dargelegten städtebaulich funktionalen Gründe überwiegen.

Es ist zu würdigen, dass die gegenständliche Eiche ein gesunder, stadtbildprägender und erhaltungswürdiger Baum ist. Andererseits war ein modernes Hotel im Stadtkern der aufstrebenden Kreisstadt Heide städtebaulich noch nie so dringend erforderlich, wie jetzt. Ein zentrumsnahes Hotel würde der gesamten Innenstadt einen wirtschaftlichen Impuls geben. Für so ein Bauvorhaben steht auf absehbare Zeit nur die Fläche des alten ZOBs zur Verfügung. Dieses bietet sich für eine Innenverdichtung in jeder Hinsicht an. Zurzeit ist nur ein Investor bereit ein Innenstadthotel zu errichten. Um das konkret geplante Hotel mit Boardinghouse auf dem Grundstück unterzubringen, um die städtebaulichen Sichtachsen auch im Sinne des Denkmalschutzes zu wahren und insbesondere um die gesetzlich erforderlichen Stellplätze zu schaffen, ist ein Belassen der Eiche am angestammten Standort weder baurechtlich noch städtebaulich möglich. Dessen Umpflanzung wäre einerseits zwar durchaus technisch möglich. Andererseits wäre diese aber unverhältnismäßig, unwirtschaftlich und insbesondere ökologisch nicht vertretbar.

Ein adäquater Ausgleich hat durch Ersatzpflanzungen zu erfolgen.