

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 überwiegend als gemischte Baufläche – M – dar; die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 im Westteil des Plangebietes sind bereits als Wohnbaufläche – W – dargestellt. Die vorliegende Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für den betreffenden Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (s. Seite 14).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungskörpers und ist eingebunden in die vorhandene wohnbaulich geprägte Baustruktur dieses Bereiches.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung an der Ostseite der „Hindenburgstraße“ sowie im Bereich des Baugrundstückes Nr. 1 durch die „Hindenburgstraße“ selbst,
- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung an der Südseite der „Sophie-Dethleffs-Straße“,
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der Westseite der „Feldstraße“,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung an der Nordseite der „Kreuzstraße“.

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

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2008 hatte die Stadt Heide insgesamt 20.824 Einwohner. 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, Bahnhofsteilpunkt, verfügt über Museen und das Brahmshaus, über einen Erholungswald und eine Jugendherberge und ist Sitz des Westküstenklinikums. Heide ist Partner der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Der Stadt Heide wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur wohnbaulichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

Wohnen in der Region Heide-Umland

- Ziel** In der Region sind zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Das gemeinsame Wohnbauflächenkontingent für den regionalen und den örtlichen Bedarf beträgt bis zum Jahre 2010 ca. 100 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4)
- Schwerpunkte** Die zwei Bereiche Sophienhof (Gemeinde Weddingstedt, nördlich angrenzend an Stadt Heide) und Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bilden die Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.
- Örtliche Entwicklung** In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.
- Empfehlungen** für die örtliche Entwicklung:
- landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,
 - nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)
 - Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr
 - Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),
- Projekte** Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld, Sophienhof und Hemmingstedt/Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen
- Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:
- Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ - Wohnen auf dem Bauernhof
 - Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen
 - kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“
 - Gruppenselbsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen
 - Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern.

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wird der Stadt Heide ein Kontingent von ca. 25 ha zusätzlich zum Anteil am Siedlungsschwerpunkt Hochfeld / Blauer Lappen (ca. 20 ha) zugeordnet.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 soll eine kleinere, ehemals durch einen Baustoffhandel genutzte Fläche nach Räumung des baulichen Altbestandes einer umfeldverträglichen Nutzung als „Einfamilienhausgebiet“ zugeführt werden.

Planung und Umsetzung obliegt einem privaten Vorhabenträger als Partner der Stadt Heide.

Aufgrund der untergeordneten Größe der Fläche und ihrer spezifischen Lage innerhalb des Siedlungskörpers ist sie nicht als entwicklungsrelevant im Sinne der GEP anzusprechen. Durch die vorliegende Planung wird auch die Planungsmaxime der Stadt Heide berücksichtigt, primär innerstädtische Flächenreserven einer baulichen Verwertung zuzuführen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine neu herzustellende Straße im Osten des Plangebietes, die zentral in einer Wendeanlage für Personenkraftwagen mit einem Fahrbahndurchmesser von 14,0 m endet; von hieraus führt ein Privatweg mit einer Breite von zunächst 5,0 m und im hinterliegenden Bereich von 4,0 m durch das Wohngebiet. Das Baugrundstück Nr. 1 wird direkt an die „Hindenburgstraße“ angebunden; die Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 6 werden durch den Privatweg und die Grundstücke Nr. 7 bis Nr. 11 durch die neu herzustellende öffentliche Straße erschlossen. Im Verlauf der öffentlichen Straße werden drei Besucherparkplätze in Queranordnung integriert. Nördlich der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 stellt ein Privatweg mit einer Breite von ca. 1,5 m die fußläufige Anbindung des neuen Erschließungssystems an die „Hindenburgstraße“ sicher. Der Privatweg und der Gehweg werden durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert.

Die Bauflächen werden als **Allgemeines Wohngebiet – WA** – festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird – abgestimmt auf das vorgesehene Bauvolumen wie auch auf die umgebenden Bereiche – mit einer GRZ von 0,40 fixiert. Für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 wird eine offene Bauweise festgesetzt; für das Baugrundstück Nr. 11, das ein etwas größeres Bauvolumen aufnimmt, wird auf die Festsetzung einer spezifischen Bauweise verzichtet. Insgesamt werden 11 Baugrundstücke geschnitten, von denen zehn Grundstücke (Nr. 1 bis Nr. 10) nur durch Einzel- oder Doppelhausbebauung genutzt werden können. Um eine zu intensive Nutzung des Gesamtbereiches zu verhindern wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in diesem Bereich pro Baugrundstück mit 2 beschränkt. Durch die Festsetzungen insgesamt wird der „Einfamilienhauscharakter“ des Gebietes dauerhaft gesichert. Das Baugrundstück Nr. 11 wird Standort eines Appartementhauses.

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

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

ausgeschlossen.

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

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen. So wird u.a. die zulässige Neigung von untergeordneten Dächern auf den zu erwartenden Hauptgebäudebestand abgestimmt. Um sicherzustellen, dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 mit 8,50 m sowie für das vorgesehene Appartementhaus innerhalb des Baugrundstückes Nr. 11 mit 11,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich einer umfeldverträglichen Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,80 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Für das Baugrundstück Nr. 1 werden im Verlauf der „Hindenburgstraße“ zur Einpassung des Baukörpers in das Umfeld eine Baulinie sowie eine zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 14 BauGB getroffen; hier wird insbesondere die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers geregelt.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auf die Festsetzung eines separaten Kinderspielplatzes verzichtet. In der „Tivolistraße“ befindet sich im relativen Nahbereich eine adäquat ausgestattete Anlage.

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Heide (s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Feldstraße“ an die „Kreuzstraße“ und hiervon an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Form der „Meldorfer Straße“ (B 5).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neu herzustellende Planstraße (Schnitt A – A); die Profilierung dieser Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m orientiert sich am Wohnwegtyp 1.1, Bild 25 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Wohnweg“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (**RASt 06**). Im Verlauf dieser öffentlichen Straße werden insgesamt 3 Besucherparkplätze in Queranordnung untergebracht. An diese Straße werden die Baugrundstücke Nr. 7 bis Nr. 11 angebunden.

Dieser Erschließungsstich endet in einer Wendeanlage mit einem Fahrbahndurchmesser von 14,0 m (Bild 59, Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge / 3-achsiges Müllfahrzeug – **RASt 06**).

Die Erschließung der restlichen Wohnbaugrundstücke (Nr. 2 bis Nr. 6) wird durch einen Privatweg sichergestellt. Das Baugrundstück Nr. 1 wird direkt an die „Hindenburgstraße“ angebunden. Der Privatweg wird durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit rechtlich gesichert und weist eine Trassenbreite von 5,0 bzw. im hinterliegenden Verlauf von 4,0 m auf. Dieser Privatweg wird als sog. „Mischfläche“ hergestellt werden.

Da die neuen Erschließungsanlagen eine Nutzung durch Müllfahrzeuge nicht zulässt, wird im Bereich des Baugrundstückes Nr. 11 eine Fläche gesichert, die als Standort für die erforderlichen Müllgefäße dienen wird. An den Abfuhrtagen sind die Müllgefäße an die Feldstraße zu platzieren.

Nördlich der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 stellt ein Privatweg mit einer Breite von ca. 1,5 m die fußläufige Anbindung des neuen Erschließungssystems an die „Hindenburgstraße“ und hiermit an die Innenstadt sicher; die fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes ist somit zudem gegeben. Auch dieser Privatweg wird durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit rechtlich gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von maximal ca. 15 - 18 Wohneinheiten gerechnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Bauflächen herzurichten.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 15 - 18 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 3 zusätzliche Besucherparkplätze notwendig. Diese 3 Plätze werden im Verlauf der neu herzustellenden öffentlichen Planstraße angeordnet.

Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Heide (s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Die unter Ziff. 7.9 (Hinweise zur Grünordnung) beschriebenen Maßnahmen sind als Empfehlungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer zu werten.

7. Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Heide

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Einleitung / Methodik

Zur wohnbaulichen Entwicklung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Innenstadtbereich stellt die Stadt Heide den Bebauungsplan Nr. 54 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der absehbar nur wenig erheblichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Die vorliegende Darstellung wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Der Untersuchungsumfang ist mit der Stadt Heide abgestimmt. Er entspricht den Inhalten der bei qualifizierten Bebauungsplänen obligatorischen Umweltprüfung. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde am 2. September 2008 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen.

Besondere technische Verfahren wurden für die Umweltprüfung nicht angewendet. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

7.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Der rund 8.100 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich im südlichen Innenstadtbereich der Stadt Heide, nördlich der Kreuzstraße, südöstlich des Kaiser-Wilhelm-Platzes.

Er umfasst das bisherige Betriebsgrundstück eines gewerblichen Baustoffhandels sowie eine ca. 80 m² umfassende Zwickelfläche eines südlich angrenzenden Wohngrundstückes (Flurstück 75/1). Die bestehende Bebauung auf 2.120 m² Grundfläche setzt sich aus einem Büro- und Ausstellungsgebäude sowie zwei größeren Lagerhallen zusammen. Die Freiflächen sind weitgehend mit Asphalt und Betonsteinpflaster versiegelt. Zufahrten zum Gelände sind von der Feldstraße im Osten (für Lkw) und von der Hindenburgstraße im Westen vorhanden.

Umgeben wird das Plangebiet von fast ausschließlich Wohnbebauung. Dabei überwiegen ältere Wohnhäuser auf relativ schmalen, gestreckten Grundstücken mit Größen um 650 m². Modernere Bausubstanz beschränkt sich auf einzelne Einfamilienhäuser (Feldstraße) und zwei Mehrfamilienhäuser nördlich des Plangebietes an der Sophie-Dethleffs-Straße sowie nördlich angrenzend an die westliche Zufahrt.

Der Bebauungsplan weist auf 7.285 m² ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, für das als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt ist. Zulässig sind auf neun Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie auf einem Flächenanteil im Nordosten auch eine geschlossene Bebauung. Hier ist nach der Erschließungsplanung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude ist auf 8,5 m (Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser) bzw. 11 m (Grundstück für Mehrfamilienhaus) begrenzt.

Die Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche (839 m²) mit seitlich angeordneten drei öffentlichen Stellplätzen über die bisherige Zufahrt von der Feldstraße im Osten. Sie endet mit einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge im zentralen Wohngebiet. Im weiteren Verlauf wird die Erschließung der Grundstücke durch eine als Stichweg ausgeführte Privatstraße gewährleistet. Über die bisherige westliche Zufahrt erhält sie eine fußläufige Anbindung zur Hindenburgstraße.

7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Das 1999 verabschiedete **Landschaftsprogramm** und der 2005 neu für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg beschlossene **Landschaftsrahmenplan** als übergeordnete Planwerke zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes enthalten für den Siedlungsbereich der Stadt Heide keine konkreten Darstellungen und Hinweise zu Maßnahmen. Einschränkungen für die Planung ergeben sich daher nicht.

Gleiches gilt auch für den 2002 von der Stadt beschlossenen **Landschaftsplan** (BENDFELDT UND PARTNER, Kiel), der die Fläche dem Siedlungsbereich zuordnet und keine planerischen Hinweise zum Plangebiet gibt.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Heide ist das Plangebiet mit den angrenzenden Grundstücken als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist eine Anpassung im Zuge einer Berichtigung vorgesehen.

7.4 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.4.1 Mensch

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit

Der bisher im Plangebiet ansässige Baustoffhandel befand sich in einer Insellage inmitten fast ausschließlich wohnbaulicher Nutzungen. Hiermit war ein erhebliches Störpotenzial verbunden, das durch fehlende Abstandsflächen aufgrund der beengten Platzverhältnisse noch verschärft wurde. Deutlich wird dies auch dadurch, dass die Anwohner ihre Grundstücke mit Mauern, Sichtschutzwänden und hohen Hecken gegenüber dem Gewerbebetrieb abgegrenzt haben.

Mit dem Vorhaben wird die bauliche Nutzung des Plangebietes an die des Siedlungsumfeldes angepasst. Der damit verbundene Entfall der bisherigen Nutzungsgegensätze lässt daher insgesamt eine Steigerung der Wohnqualität erwarten.

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Anwohner vor allem durch Lärm- und Staubemissionen kommen. Nach Fertigstellung sind mögliche Auswirkungen vor allem im veränderten Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) zu sehen.

Durch das Vorhaben ist keine wesentliche Änderung im Umfang des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da die bisherigen Kundenverkehre und insbesondere die An- und Auslieferverkehre mit Lkw entfallen.

Allerdings kommt es außerhalb der gewerbeüblichen Öffnungszeiten zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund des im künftigen Wohngebiet zu erwartenden Bestandes an Pkw aber als nicht erheblich eingeschätzt.

Erschlossen wird das Plangebiet allein über die bestehende Zufahrt zur Feldstraße im Osten. Die Feldstraße ist entsprechend ihrer innerstädtischen Verbindungsfunktion ausgebaut und kann die planbedingten Verkehre problemlos aufnehmen.

Die bisherige westliche Zufahrt entfällt, was für die als Wohnstraße zu bewertende Hindenburgstraße eine Verringerung des Verkehrsaufkommens bedeutet.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Erholung

Das vorhandene Gewerbegrundstück besitzt keine Bedeutung für die Erholung.

Im Umgebungsbereich kommt einigen ruhigen Wohnstraßen und dem baumbestandenen Kaiser-Wilhelm-Platz nordwestlich des Plangebietes eine begrenzte innerstädtische Erholungsfunktion als Ruhe- und Rückzugsraum für die Anwohner zu. Dieses Potenzial kommt auch den Bewohnern des künftigen Wohngebietes zugute. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.4.2 Pflanzen- und Tierwelt

Das bisher gewerblich genutzte Gelände wird zu über 95 % von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen.

Im Bereich der Stellplatzanlage an der westlichen Zufahrt wird ein randlicher Streifen (ca. 100 m²) von einem Abstandsgrün mit vor allem Stauden und Sträuchern eingenommen. Augenscheinlich erfolgte in den letzten Jahren nur eine sporadische Pflege. Ursprünglich überwogen typische Gartenpflanzen (u.a. Rhododendron, Ginster, Forsythie, Liguster, Heckenkirsche, Clematis-Hybride, Zierstauden), zunehmend wandern aber Pionier- und Ruderalarten ein (u.a. Sand-Birke, Ahorn, Brennessel, Giersch, Rainfarn, Efeu (ausgehend vom Nachbargrundstück und sich ausbreitend bis auf die Stellplatzflächen). Wertgebend sind zwei größere Einzelbäume (eine Birne mit Stammdurchmesser 35 cm und eine Weide mit Stammdurchmesser 50 cm).

Dem Bestand kommt eine begrenzte Funktion als Rückzugsraum im besiedelten Bereich zu. Insgesamt ist, mit Ausnahme der Altbäume, aufgrund der Artenzusammensetzung und der isolierten Lage aber keine besondere Bedeutung für den Naturschutz gegeben. Seine Funktion ist vor allem in der Eingrünung der Stellplatzanlage gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngrundstück zu sehen.

Die beiden Einzelbäume liegen außerhalb der Baugrenzen der hier vorgesehenen Einzelhausgrundstücke. Ihre Rodung ist daher nicht zwangsläufig notwendig und soll nur im Bedarfsfall nach Absprache mit den künftigen Eigentümern vorgenommen werden.

Im übrigen Bereich des Plangebietes ist dauerhafte Vegetation kaum vorhanden. Einzelne Ziersträucher und kleine Bäume („Kugel-Ahorn“) sind auf der Ausstellungsfläche für Oberflächenbeläge gepflanzt. Randlich der versiegelten Flächen und in Aufbrüchen kommen Pionierpflanzen auf (Gräser, Ruderalarten, junge Birken).

Auf den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken sind teilweise bis über 2 m hohe Hecken und Gehölzabpflanzungen vorhanden. Sie sind überwiegend aus heimischen Gehölzen aufgebaut (Weißdorn, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Flieder, Schwarzer Holunder, vereinzelt auch Obstgehölze).

Von besonderer Bedeutung auch für die Eingrünung des künftigen Baugebietes ist eine Rot-Buche mit Stammdurchmesser 65 cm auf der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Weitere größere Bäume (Sand-Birke, Ross-Kastanie, Berg-Ahorn, Lärche) sind auf den Wohngrundstücken entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhanden.

In die Bestände wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des erfassten Biototypenspektrums auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) werden nicht berührt.

Internationale und nationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind in einem größeren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden. Austauschbeziehungen zu naturnahen Flächen im Stadtgebiet bestehen nicht.

7.4.3 Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1820 Heide) sind die Böden des Plangebietes aus sandigen bis schwach lehmigen Substraten über Geschiebelehm der Saale-Eiszeit aufgebaut und als Rosterde aus Fließerde über Sand anzusprechen. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Dithmarschens weit verbreitet. Ihm kommt daher, auch wegen des Grundwasserstandes von deutlich mehr als 1 m unter Flur keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Hinweise auf Bodenbelastungen / Altlasten liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan lässt für das Allgemeine Wohngebiet Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen von $7.285 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.371 \text{ m}^2$ zu (GRZ 0,4 zzgl. zulässige Überschreitung). Hinzu kommen weitere Versiegelungen durch die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Stellplätze, die ca. 790 m^2 Boden beanspruchen.

Vor dem Hintergrund der fast vollständigen Versiegelung des 8.100 m^2 umfassenden Plangebietes sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Entsiegelung auf mindestens 3.000 m^2 Fläche führt im Gegenteil zu einer deutlichen Verbesserung des Umweltzustandes.

Vermieden wird auch die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen und das Vorhaben folgt dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

7.4.4 Wasser

Durch die weitgehende Versiegelung des Plangebietes ist ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt bereits gegeben. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die Entwässerung der Gewerbefläche erfolgt gegenwärtig über Sickerschächte auf dem Grundstück, anteilig aber auch durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation.

An dieser Entwässerungspraxis wird grundsätzlich festgehalten. Die vorhandenen sandigen Böden mit Grundwasserständen von deutlich mehr als 2 m unter Flur lassen eine Vor-Ort-Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche und die private Wohnstraße ist hingegen eine Regenwasserkanalisation vorgesehen, über die das gesammelte Wasser gedrosselt und geklärt der Vorflut zugeführt wird. Damit wird vor allem dem auf Verkehrsflächen höheren Verschmutzungsrisiko Rechnung getragen.

Eine weitere Minimierung des Eingriffs wird dadurch erreicht, dass für die Grundstückszufahrten, die befestigten Nebenanlagen sowie die öffentlichen und privaten Stellplätze keine bituminösen Baustoffe und großflächigen Betonplatten zulässig sind. Das Retentionsvermögen des Bodens bleibt damit zumindest anteilig erhalten.

In der Gesamtbewertung bedeutet bereits die mit dem Vorhaben verbundene teilweise Entsiegelung von Flächen eine Verbesserung des gegenwärtigen Zustands. Die verbleibende Beeinträchtigung wird vor diesem Hintergrund als nicht erheblich eingestuft.

7.4.5 Klima und Luft

Das Plangebiet weist durch die vorhandene Bebauung und die weitgehende Versiegelung gestörte lokalklimatische Verhältnisse auf. Diese sind durch erhöhte Durchschnittstemperaturen bei gleichzeitig größeren Temperaturgegensätzen gekennzeichnet („Stadtklima“).

Das Vorhaben ist mit der Etablierung dauerhafter Vegetation verbunden (Gärten, Grünflächen, Abstandsgrün). Diese übernimmt auch eine klimatische Ausgleichsfunktion, filtert Luftschadstoffe und trägt so insgesamt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse bei.

7.4.6 Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem von offener, verdichteter Wohnbebauung geprägten innerstädtischen Bereich. Es überwiegen ältere Einzelhäuser auf kleineren Grundstücken. Daneben sind auch einzelne Mehrfamilienhäuser vorhanden.

In diesem Umfeld ist die bisher gewerblich genutzte Fläche des Plangebietes als erhebliche Vorbelastung zu werten.

Mit dem Abriss der Gewerbebauten und der Neugestaltung als Wohngebiet werden die bisherigen Nutzungsgegensätze aufgehoben. Das Vorhaben passt sich damit der umgebenden Siedlungsstruktur an und führt so zu einer Harmonisierung des Ortsbildes.

Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgärten weisen tlw. älteren Baumbestand auf, der zur Durchgrünung des Gesamtbereiches beiträgt. Auch für das Plangebiet ist durch Gärten und Grünflächen sowie vorgesehene Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Wohnstraße die Entstehung dauerhafter Vegetation gewährleistet.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen und sonstigen Sachgütern nicht bekannt. Auch Auswirkungen der Planung auf Denkmale in der Umgebung sind nicht erkennbar.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.5 Planungsalternativen und Nullvariante

Die Lage des Plangebietes in einem Mischgebiet lässt grundsätzlich eine weitere gewerbliche Nutzung zu. Denkbar sind nach dem Nutzungskatalog der BauNVO u.a. nicht wesentlich störende Betriebe des Handwerks, des Einzelhandels, des Hotel- und Gaststättengewerbes oder der Verwaltung. Die von Wohnnutzung bestimmte Umgebung stellt aber besondere Anforderungen an die Verträglichkeit (nachbarschaftliche Rücksichtnahme). Auch sind hinsichtlich der Umweltauswirkungen keine Vorteile gegenüber der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Eine weitere mögliche Alternative stellt die Umgestaltung zu einer Grünfläche / Parkanlage dar. Die damit verbundene vollständige Bodenentsiegelung und Entwicklung dauerhafter, auch gehölzgeprägter Vegetation bedeutet gegenüber dem Planvorhaben eine noch weiter gehende Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Innerhalb eines von offener Bebauung mit Gärten geprägten Wohngebietes besteht für öffentliche Grünflächen aber kein besonderer Bedarf.

Wird die Planung nicht umgesetzt (Nullvariante), ist zunächst die Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten, der vor allem aufgrund der großflächigen Versiegelungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter verbunden ist.

Nach der Nutzungsaufgabe durch den Baustoffhandel liegt das Gelände weitgehend brach und wird nur teilweise als Lager genutzt. Findet sich kein geeigneter Nachnutzer für das Gesamtgelände, ist mit einem allmählichen Verfall der Baulichkeiten zu rechnen. Spätestens dann stellt sich die Frage nach einem Nutzungskonzept erneut.

7.6 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt insgesamt zu einer Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Durch Entsiegelungen im Bereich der künftigen Gärten und Grünflächen werden Bodenfunktionen wiederhergestellt, mit positiven Wirkungen auch für den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Die Entsiegelungen schaffen außerdem die Voraussetzungen zur Entwicklung dauerhafter Vegetation. Gegenüber dem sehr kleinflächigen Verlust an Abstandsrün und Ruderalbeständen ist damit insgesamt eine Aufwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden, auch wenn zu erwarten ist, dass auf den privaten Grundstücken zu einem erheblichen Teil nicht heimische Arten Verwendung finden.

Als Aufwertungsmaßnahme auch zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes sind Pflanzungen von insgesamt sechs Bäumen angrenzend an die Stellplätze der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich des gegenüberliegenden Grünstreifens vorgesehen. Damit kann der mögliche Verlust von zwei Einzelbäumen auf den Grundstücken im Westen des Plangebietes (vgl. Punkt 0) als kompensiert gelten. Die Pflanzungen werden durch die Stadt bzw. den Erschließungsträger gewährleistet.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens bedeutet eine Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes. In sehr geringem Umfang mögliche negative Umweltauswirkungen lassen sich hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Stadt daher nicht für erforderlich gehalten.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heide plant zur Erschließung von Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Eine Planungsalternative besteht zunächst in der weiteren gewerblichen Nutzung, die aber keine Verbesserung des Umweltzustandes und des Wohnumfeldes erwarten lässt. Dagegen wäre mit einer ebenfalls denkbaren Entwicklung als öffentliche Grünfläche / Parkanlage eine deutliche Aufwertung verbunden. Ein besonderer Bedarf für eine solche Nutzung ist für das bestehende Siedlungsumfeld aber nicht erkennbar.

Das rund 8.100 m² große Plangebiet liegt im südlichen Innenstadtbereich Heides und ist von Wohngrundstücken umgeben. Es umfasst das Gelände eines Baustoffhandels, der seinen Betrieb eingestellt hat.

Der Bebauungsplan erlaubt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie auf einer Teilfläche auch ein Mehrfamilienhaus. Versiegelungen durch Gebäude, private Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Obergrenze von 60 % der Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt von der östlich angrenzenden Feldstraße. Innerhalb des Wohngebietes wird die Erschließung durch eine private Stichstraße gewährleistet.

Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung bedeutete die bisherige gewerbliche Nutzung eine erhebliche Belastung. Dagegen passt sich das Planvorhaben in die gegebene Siedlungsstruktur ein, was sich positiv auch auf das Ortsbild auswirkt.

Beeinträchtigungen durch das geänderte Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten. Es entfallen die bisherigen Kunden- und Lkw-Lieferverkehre. An ihre Stelle treten geringe Anwohnerverkehre, die allerdings auch außerhalb der bisherigen Öffnungszeiten des Baustoffhandels stattfinden.

Das Plangebiet ist weitgehend durch Gewerbebauten und befestigte Frei- und Lagerflächen versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegeben. Auch das kleinflächig vorhandene Abstandsgrün im Bereich der Kundenstellplätze und die stellenweise aufkommende Spontanvegetation sind nicht von besonderer Wertigkeit.

Einen Verlust an Lebensraum stellt aber die zulässige Rodung von zwei größeren Einzelbäumen (Birne, Weide) dar. Da sie sich außerhalb der Baugrenzen auf Privatgrundstücken befinden, soll geprüft werden, ob sie in Abstimmung mit den künftigen Eigentümern erhalten bleiben können.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Die ca. 3.000 m² umfassenden Entsiegelungen im Plangebiet (Gärten, Grünflächen) bedeuten für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima / Luft eine deutliche Verbesserung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Bodenfunktionen werden wiederhergestellt, der Abfluss von Oberflächenwasser wird verringert und die entstehende dauerhafte Vegetation filtert Luftschadstoffe und sorgt für ein besser ausgeglichenes Lokalklima.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenso wie besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließung werden aber sechs Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gepflanzt. Die Maßnahme kann als Kompensation für den möglichen Verlust der beiden Einzelbäume gewertet werden und trägt zur Durchgrünung des Wohngebietes bei.

7.9 Hinweise zur Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht keine grünordnerischen Festsetzungen vor. Pflanzgebote oder ähnliche Regelungen für die privaten Grundstücke werden nicht als sinnvoll erachtet. Sie werden in der Regel nicht allgemein akzeptiert und ihre Einhaltung ist kaum zu kontrollieren. Es werden aber folgende Hinweise / Empfehlungen gegeben:

Baumpflanzungen

Seitens der Stadt / des Erschließungsträgers sind Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen:

- Angrenzend an die öffentlichen Parkbuchten (3 Bäume)
- Auf gegenüberliegendem Grünstreifen (3 Bäume)

Die Bäume tragen maßgeblich zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Es sind Hochstämme der Qualität 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der eher beengten Platzverhältnisse sind folgende Arten besonders geeignet:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Um langfristig die Vitalität der Bäume zu gewährleisten, sollte die Größe der luft- und wasserdurchlässigen Pflanzflächen je Exemplar mindestens 10 m² betragen.

Abstands- / Begleitgrün

Randliche, nicht genutzte Flächen im öffentlichen und privaten Verkehrsraum sind wie die Pflanzflächen der Bäume als Extensivrasen zu entwickeln und zu pflegen (z. B. Zwickelflächen des Wendehammers, Abstandsflächen im Bereich der Stellplätze). Unter gestalterischen Gesichtspunkten können auch einzelne Solitärgehölze oder Gehölzgruppen gepflanzt werden. Exotische Arten und Bodendecker (*Cotoneaster* etc.) sind zu vermeiden.

Artenschutz / Baumerhalt

Durch das Vorhaben wird die Rodung von zwei Einzelbäumen (Birne, Weide) im südlichen Randbereich der künftigen Baugrundstücke 1 und 2 vorbereitet. Aus Gründen des Artenschutzes (z. B. für brütende Vögel) dürfen gemäß § 34 LNatSchG die Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr (1. Oktober – 14. März) durchgeführt werden.

Da die beiden Bäume sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Wohnhäuser befinden, soll durch die Grundstückskäufer entschieden werden, ob sie erhalten und in die künftige Gartengestaltung integriert werden können.

Grundstückseinfriedungen

Sofern Grundstückseinfriedungen vorgesehen sind, sollten diese als Laubholzhecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ausgeführt werden. Sie stärken das Erscheinungsbild einer durchgrünten Wohnsiedlung und bieten im Gegensatz zu den häufig verwendeten pflegeleichten Koniferen und immergrünen, nicht-heimischen Arten der Tierwelt eine Nahrungsgrundlage.

Zu beachten ist, dass angrenzend an die Wohnstraße aus Verkehrssicherheitsgründen eine Höhe von 0,6 m nicht überschritten werden darf. Für Hecken kommen daher vor allem die seitlichen Grundstücksgrenzen in Frage.

Geeignete Arten sind:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)

Zum Schutz brütender Vögel sollten Pflegemaßnahmen (Schnitt) erst nach dem 15. Juni eines Jahres erfolgen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen Klärwerk am "Friesenweg" zur Reinigung zugeführt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern. Die Niederschlagswasserentsorgung von privaten Flächen erfolgt auf den privaten Grundstücken. Der Erschließungsträger hat durch entsprechende bauliche oder sonstige Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass ein Abfluss von Niederschlagswasser von privaten Grundstücken und dem Privatweg auf öffentliche Flächen und in die öffentliche Straßenentwässerung ausgeschlossen wird.

8.2 Wasser / Gas / Elektrizität

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

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

8.4 Fernmeldeeinrichtungen

Der Planbereich ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Allgemein gilt jedoch:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtung wird im Bereich der Wendeanlage ein Unterflurhydrant angeordnet.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

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.

10. Flächenbilanz

Bruttoflächen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	0,73	90,12
Straßenverkehrsflächen	0,08	9,88
	0,81	100,00

11. Kosten

Der Stadt Heide entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

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

Heide, den

- Bürgermeister -

ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (19. Änderung)

Für die rasche Aktivierung des bisher gewerblich genutzten und zwischenzeitlich als Konversionsfläche anzusprechenden Bereiches für nunmehr wohnbauliche Zwecke war es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Heide als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a aufzustellen; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (19. Änderung).

Die Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche – W – entspricht nach Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 54 der Stadt Heide der tatsächlichen Nutzung. Zudem fügt sich diese Nutzung in den Nahbereich, der de facto als Wohnbaufläche anzusprechen ist, harmonisch ein; die städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches kann durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu einem positiven Abschluss gebracht werden.

Heide, den

- Bürgermeister -