

Begründung

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide

für das Gebiet

nördlich Hamburger Straße, südlich Adolf-Stein-Straße
und östlich Rektor-Marten-Straße

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide trat am 03-05-1977 in Kraft; zwischenzeitlich wurde er in mehreren Änderungsverfahren den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Mit Stand vom 19-11-2007 hatte die Stadt Heide insgesamt 21.230 Einwohner. Heide befindet sich im zentral-nördlichen Teil Dithmarschens und ist Sitz der Kreisverwaltung. Neben der Stadtverwaltung ist Heide auch Sitz des Amtes KLG Heide-Land (ab 01-01-2008 nach Fusion mit dem Amt KLG Weddingstedt als Amt Heide-Umland). Heide verfügt über alle Schularten, ist Sitz beruflicher Schulen sowie der Fachhochschule Westküste. Heide ist Bundeswehrstandort, Bahnhofpunkt, verfügt über Museen und das Brahmshaus, über 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.

Die Stadt Heide plant nunmehr im Rahmen der zeitnahen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 die Verwertung einer innerstädtisch-zentralen Fläche; diese derzeit noch im Eigentum der Stadt Heide befindliche Fläche, die ehemals Bestandteil einer Altenwohnanlage war und zwischenzeitlich aufgrund baulicher Unzulänglichkeiten aus dieser Primärnutzung entlassen wurde und nunmehr übergangsweise als "Studentenwohnheim" genutzt wird, soll nach Räumung des baulichen Altbestandes einer Nutzung als „Einfamilienhausgebiet“ zugeführt werden.

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

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.

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.

Wie bereits dargestellt wird zeitnah zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Heide die betreffende Fläche in einer Größe von ca. 0,5 ha im Zuge der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide entsprechend der vorgesehenen zukünftigen Nutzung als Wohnbauflächen – W – dargestellt.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus / Einrichtungen für die Altenhilfe“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt; sie wird nunmehr als Wohnbaufläche – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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.

2. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

2.1 Einleitung / Methodik

Für die wohnbauliche Nutzung einer bisher nur teilweise bebauten, städtischen Fläche für den Gemeinbedarf betreibt die Stadt Heide die 17. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 auf.

Zum Gesamtverfahren fand am 22. November 2007 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Stadt abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

Grundlage der Umweltprüfung sind die Ergebnisse des parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten landschaftsökologischen Fachbeitrages. Der Fachbeitrag enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. Basis ist eine am 9. Oktober 2007 durchgeführte Kartierung des Vegetationsbestandes im Plangebiet. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1820 Heide) und einer geotechnischen Stellungnahme zur Eignung des Baugrundes der Fa. Geo-Rohwedder (Beratender Ingenieur, Albersdorf) ableiten.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

2.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet mit 4.950 m² Größe liegt im östlichen Stadtgebiet von Heide nördlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 203). Im Norden grenzt es an die Adolf-Stein-Straße an.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest. Der Umgebungsbereich wird geprägt von älteren Einfamilienhäusern auf relativ kleinen Grundstücken im Westen und Osten, Mehrfamilien- und Reihenhäusern im Norden sowie gemischter Bebauung an der Hamburger Straße im Süden.

Das Plangebiet selbst umfasst auf dem Gelände des vormaligen städtischen Krankenhauses ein heute als Studentenwohnheim genutztes ehemaliges städtisches Altenheim im Nordosten und Teile einer Grün- / Parkanlage, die sich im Süden und Osten bis zum Gebäudekomplex des DRK mit Altenhilfeheim ("Haus am Park") an der Hamburger Straße erstreckt. Nach Norden hin wird die Grünanlage durch einen Knickrest gegenüber der Stellplatzanlage des Wohnheimes abgegrenzt. Ein weiterer Knickrest verläuft entlang eines Abschnitts der östlichen Plangebietsgrenze. Der Anteil versiegelter Flächen am Plangebiet beträgt rund 15 %.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit baulichen Erweiterungsplänen des benachbarten DRK, die altengerechte Wohnungen östlich / südöstlich des Plangebietes vorsehen. Die damit verbundene Teilinanspruchnahme der Grünanlage, Erschließungsfragen sowie der schlechte bauliche Zustand des vorhandenen Wohnheim-Gebäudes veranlassten die Stadt der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes durch einen privaten Vorhabensträger zuzustimmen.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) vor. Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit acht rund 500 m² großen Grundstücken für Einzelhäuser in offener Bauweise aus. Auf zwei Grundstücken ist alternativ auch die Errichtung je eines Doppelhauses zulässig. Bisher stellen der Flächennutzungsplan sowie der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 20 (rechtsverbindlich seit dem 11.12.1976) eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude darf 9 m über dem Niveau der zugehörigen Erschließungsfläche nicht überschreiten. Das bestehende Wohnheim-Gebäude wird abgerissen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine als Stichstraße ausgeführte Privatstraße mit Anbindung an die Adolf-Stein-Straße im Norden.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Der für das Plangebiet vorgesehene Landschaftsausschnitt ist dem "Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit besonderen standörtlichen Voraussetzungen. Angestrebt wird eine Kooperation von Naturschutz und Nutzungsansprüchen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermeidet oder zumindest stark minimiert.

Maßgeblich für die Einstufung ist die Lage im vorgesehenen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Heide-Süderholm.

Grundsätzlich stehen Wasserschutzgebiete der Ausweisung von Wohnbauflächen nicht entgegen, Belange des Grundwasserschutzes sind aber besonders zu beachten (s.a. Punkt 2.5.4).

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen, Steinburg) vom März 2005 stellt die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Für das Plangebiet und die umgebenden Siedlungsbereiche sind keine besonderen Plandarstellungen und Hinweise enthalten. Nachrichtlich übernommen aus dem Gesamtplan Grundwasserschutz (MUNF 1998) wurde die Abgrenzung des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heide-Süderholm, das das Plangebiet einschließt (s.o.).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (BENDFELDT UND PARTNER, Kiel) wurde von der Stadt im September 2002 beschlossen und ist festgestellt. Er enthält keine Bestandsbewertungen und planerischen Aussagen zum Plangebiet. Auch in die Bewertung der für eine Siedlungserweiterung vorgesehenen Bereiche ist das Plangebiet nicht mit einbezogen. Landschaftsplanerische Belange werden daher durch einen landschaftsökologischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 berücksichtigt.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet ist als sinnvolle Planungsalternative der Erhalt als innerstädtische Freifläche mit Abriss des vorhandenen Wohnheim-Gebäudes und die Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche zu sehen. Ein besonderer Bedarf hierfür ist in dem von Gartengrundstücken dominierten, umgebenden Siedlungsbereich aber nicht erkennbar und zudem für die Stadt Heide mit hohen laufenden Pflegekosten verbunden.

Gegenüber dem Planvorhaben bestehen Vorteile aus ökologischer Sicht vor allem in dem Verzicht auf weitere Versiegelungen, auch wenn die Herstellung einer rückwärtigen Erschließung für die Erweiterungsbauten auf dem benachbarten DRK-Gelände erforderlich bleibt.

Alternative innerstädtische Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung stehen derzeit in der Stadt nicht zur Verfügung. Unter veränderten Voraussetzungen kann eine ähnliche Planung nur im Außenbereich erfolgen. Damit verbunden ist aber eine Siedlungsausdehnung und Inanspruchnahme eines bisher nicht überplanten Landschaftsausschnittes.

2.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung

2.5.1 Schutzgut Mensch

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

Siedlungsumfeld

Das Vorhaben passt sich in der Art der baulichen Nutzung an das Siedlungsumfeld an. Dieses wird von älteren Einfamilienhäusern auf eher kleineren Gartengrundstücken dominiert. Insoweit wird der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) zu sehen. Zur äußeren Erschließung genutzt wird die Adolf-Stein-Straße im Norden, die als Wohnstraße nur eine geringe Aufnahmekapazität für zusätzliche Verkehre aufweist.

Durch das Vorhaben ist aber nicht mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen, da im Plangebiet die durch das Studenten-Wohnheim erzeugten Verkehre entfallen.

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

Die parkartig gestalteten Freiflächen zwischen dem Studenten-Wohnheim im Norden und dem DRK-Gebäude im Südosten, die auch größere Teile des Plangebietes umfassen, sind von potenziell höherer Bedeutung für die Erholung, insbesondere als Ruhe- und Rückzugsraum. Sie sind aber für die Öffentlichkeit kaum zugänglich - der Durchgang von der Adolf-Stein-Straße aus ist nicht gestattet - und werden nur wenig vor allem von den Bewohnern und Beschäftigten des DRK-Altenhilfezentrums genutzt. Durch das Vorhaben und die Erweiterungspläne des benachbarten DRK werden Zweidrittel der Freiflächen in Anspruch genommen. Der verbleibende Teil südlich des Plangebietes geht in den Besitz des DRK über und bleibt als Grün- / Parkanlage erhalten.

Insgesamt ist die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für die Erholung aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit stark eingeschränkt. Auch für den Umgebungsbereich ist eine besondere Erholungsfunktion nicht gegeben.

Sonstiges

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet.

2.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem Wohnheim-Gebäude, einer teilversiegelten Pkw-Abstellanlage und Rasenflächen besitzt nur eine sehr geringe Lebensraumfunktion.

Auch den regelmäßig gemähten Rasenflächen der Grün- / Parkanlage und angrenzenden, aktuell kaum noch gepflegten Staudenrabatten und Zierbeeten kommt keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu. Wertgebend sind aber die hier vorhandenen Obstgehölze und Einzelbäume sowie stärker von Sträuchern und Büschen geprägte randliche Flächen (ca. 470 m²), die eine Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen besitzen. Ihre unvermeidbare Rodung ist als erheblicher Eingriff zu werten und bedarf besonderer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Geschützte Biotope nach § 25 Abs. 3 LNatSchG sind im Plangebiet als zwei kürzere Knickabschnitte im Nordwesten und an der Ostgrenze des Plangebietes vorhanden. Sie sind als Reste der ehemaligen Kulturlandschaft anzusprechen, durch die Lagebeziehungen im besiedelten Bereich in ihrer ökologischen Funktion aber eingeschränkt.

Das Vorhaben bedingt die Beseitigung des Knickrestes an der Ostgrenze des Plangebietes, was einen erheblichen Eingriff darstellt und einen funktionalen Ausgleich erfordert. Der übrige Bestand bleibt erhalten und soll durch Maßnahmen zur Wiederherstellung des Walles und Gehölzpflanzungen ökologisch aufgewertet werden. Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangebietbereich nicht bekannt und aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des erfassten Biotoptypenspektrums auch nicht zu erwarten.

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 anderen naturnahen Flächen im Stadtgebiet bestehen nicht.

2.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1820 Heide) und den Ergebnissen der geotechnischen Stellungnahme zur Erkundung des Baugrundes (INGENIEURBÜRO GEO-ROHWEDDER, Albersdorf) sind die Böden des Plangebietes aus sandigen Substraten über Geschiebelehmen der Saale-Eiszeit aufgebaut und als Rosterde aus Fließerde über Sand anzusprechen. Es handelt sich um einen im Bereich der Dithmarscher Geest weit verbreiteten Bodentyp, der als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch künstliche Bodenauffüllungen bis 1 m Mächtigkeit stark gestört. Für eine sichere Gründung der Gebäude müssen sie ausgeräumt und durch geeignete Kieslagen ersetzt werden.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erschließungsstraße errechnet sich eine maximale Versiegelung von 2.860 m² Boden. Nach dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 20 mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sind Versiegelungen bis zu einer Fläche von 2.960 m² zulässig. Da es somit planungsrechtlich zu keinen zusätzlichen Versiegelungen kommt, ist die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Boden nicht erforderlich.

2.5.4 Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. 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 vorhandenen sandigen Böden mit Grundwasserständen von deutlich mehr als 2 m unter Flur lassen eine Vor-Ort-Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu. Dies entspricht auch der Praxis in den umliegenden Siedlungsbereichen.

Auch für die Entwässerung der Erschließungsstraße ist eine Versickerung im Verkehrsraum vorgesehen. Mittels technischer Einrichtungen (Sandfang, Ölabscheider) werden Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeinträge ausgeschlossen.

Durch die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers wird der Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend minimiert. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht als erforderlich erachtet.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Zierteich-Anlage, deren dauerhafte Wasserführung aber nur durch eine künstliche Folienabdichtung erreicht wird.

Das Plangebiet liegt nach dem Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung im äußersten westlichen Bereich der Schutzzone III B des zukünftigen Schutzgebietes für das Wasserwerk Heide-Süderholm. Die Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen beträgt rund 3 km.

Risiken für den Trinkwasserschutz sind mit der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung nicht verbunden. Auch die Grundwasserneubildung wird durch die ortsnahe Versickerung nicht erheblich eingeschränkt.

2.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

In städtischen Siedlungsbereichen kommt es durch die gebäudebedingte Oberflächenrauigkeit und den hohen Versiegelungsgrad gegenüber der offenen Landschaft zu einer Verringerung der mittleren Windgeschwindigkeiten und höheren Durchschnittstemperaturen. Insbesondere größeren, gehölzgeprägten Grünanlagen kommen daher wichtige Funktionen u.a. für den Luftmassenaustausch und die Filterung von Luftschadstoffen zu.

Mit Bezug auf das Planvorhaben sind aber keine wesentlichen Änderungen des Lokalklimas zu erwarten. Zwar wird durch die vorgesehene Bebauung und Rodung von Gehölzen die klimatische Ausgleichsfunktion der bisherigen Freiflächen herabgesetzt, erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung können durch die geringe Flächengröße der Grünanlage aber ausgeschlossen werden. Zudem entwickelt sich in den Gärten ebenfalls dauerhafte Vegetation, die auch klimatische und lufthygienische Funktionen übernimmt.

2.5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem von offener Bebauung geprägten Siedlungsbereich der Stadt Heide. Neben einzelnen Mehrfamilien- und Reihenhäusern nördlich des Plangebietes überwiegen vor allem Einzelhäuser auf kleineren Gartengrundstücken. Ausgesprochen städtische Elemente sind lediglich entlang der Hamburger Straße südlich des Plangebietes vorhanden.

Das Vorhaben passt sich in seiner Gestaltung der umgebenden Siedlungsstruktur an. Das Ortsbild wird damit weder erstmals noch erheblich verändert.

Für das Plangebiet selbst ist eine Vorbelastung mit Siedlungselementen durch das alte Wohnheim-Gebäude an der Adolf-Stein-Straße im Norden bereits gegeben.

Grundsätzlich verändert wird durch das Vorhaben und die Planungen des DRK aber der Charakter der bisherigen Grün- / Parkanlage im südlichen Teil des Plangebietes und im östlich angrenzenden Bereich. Sie entfaltet aufgrund ihrer rückwärtigen, versteckten Lage aber nur eine begrenzte Außenwirkung. Von den umgebenden öffentlichen Straßen aus ist der Bereich praktisch nicht einsehbar. Bedeutsam ist allein der über die Grenzen hinaus teilweise sichtbare, vorhandene Altbaumbestand. Innerhalb des Plangebietes werden die vier vorhandenen landschaftsbestimmenden Linden auf dem Knick im Nordwesten durch das Vorhaben aber nicht berührt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes eintritt.

Gegenüber dem Bauvorhaben des DRK im Osten kann die Eingrünung durch das Aufsetzen eines Knickwalles gewährleistet werden.

2.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmalen und sonstigen Sachgütern sind für die überplante Fläche und auch den näheren Umgebungsbereich nicht bekannt.

2.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung und zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt für den Bereich des Plangebietes den bestehenden Bebauungsplan Nr. 20, der Flächen für den Gemeinbedarf vorsieht und Versiegelungen gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt. Planungsrechtlich kommt es daher durch das Vorhaben nicht zu zusätzlichen Versiegelungen, was den Gesamteingriff deutlich minimiert. Vermieden wird damit auch die Inanspruchnahme bisher unbepannter Freiflächen und das Vorhaben folgt dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Die Bodenverhältnisse lassen die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen zu. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird dadurch weitgehend minimiert und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Weiter wird durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Bebauungsplan ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Schutzgut Grundwasser vermieden und die Lage innerhalb des vorgesehenen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heide-Süderholm berücksichtigt.

Erhebliche Eingriffe sind nur für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines Knickrestes von 46 m Länge kann durch die Neuanlage eines 25 m langen Knickabschnittes an der Südostgrenze und die ökologische Aufwertung des im Nordwesten vorhandenen, in seinen Funktionen gestörten Knickrestes innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Für die weiteren Eingriffe, Beseitigung von Gehölzflächen auf 470 m² und Rodungen von 28 Einzelbäumen, sind sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht umsetzbar.

Zur Kompensation der Eingriffe wird daher seitens der Stadt Heide eine 1.000 m² große externe Ausgleichsfläche bereitgestellt und dem Vorhaben zugeordnet. Sie ist Teilstück einer rund 3,1 ha großen Fläche für die naturnahe Waldbildung im Ortsteil Süderholm, womit auch ein funktionaler Ersatz gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Einzelbäume im Bereich der Grundstücke wird bei der Erschließung in Abstimmung mit den künftigen Eigentümern ihr Erhalt geprüft. Da es sich weit überwiegend um kleinerkronige Obst- und Laubbäume handelt, steht zu erwarten, dass zumindest einige in die eher kleinen Gartengrundstücke einbezogen werden können.

Erhalten bleiben vier das Ortsbild prägende, alte Linden auf dem Knickwall im Nordwesten des Plangebietes. Damit wird auch der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild weitgehend minimiert.

Eine detaillierte Begründung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfes und der Entwicklungsziele für die Maßnahmen ist dem landschaftsökologischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 zu entnehmen.

2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Stadt Heide. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern diesen Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Gemeinde hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Stadt dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Erkennbare Risiken für die Schutzgüter wurden im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Zu nennen sind u.a. die durchgeführten Baugrunduntersuchungen, die auch Aufschluss über den Wasserhaushalt gaben.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auch die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Auflagen im Zusammenhang mit dem in der Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebiet Heide-Süderholm werden durch die untere Wasserbehörde überwacht. Für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und die hier zu erwartenden Eingriffe liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Planumsetzung ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Nutzungen zu erwarten. Das vorhandene Wohnheim-Gebäude ist aber stark sanierungsbedürftig und ohne erhebliche finanzielle Mittel nicht dauerhaft nutzbar. Zudem erfordern die Erweiterungsplanungen des benachbarten DRK auch eine Anbindung an die Adolf-Stein-Straße im Norden. Eher kurz- als mittelfristig ist daher ein Abriss des Gebäudes zu erwarten, wobei sich die damit einhergehenden Bodenentsiegelungen positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Die weitere Entwicklung auch für die verbleibenden Flächen der Grün- / Parkanlage ist schwierig zu prognostizieren. Denkbar ist eine Nutzung als öffentliche oder private Grünfläche (s.a. Punkt 2.4). Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 lässt aber auch eine Bebauung etwa durch weitere Erweiterungsbauten des DRK zu. Insbesondere für letzteren Fall sind keine ökologischen Vorteile gegenüber dem Planvorhaben erkennbar.

2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heide plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53, mit dem der Neubau von Einzelhäusern auf acht Grundstücken durch einen privaten Bauträger ermöglicht werden soll. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist außerdem die 17. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Flächen sind für das Vorhaben innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches kaum vorhanden. Als Planungsalternative ist die Entwicklung zu einer öffentlichen Grünanlage denkbar. Hierfür besteht im Siedlungsumfeld aber kein Bedarf.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Nutzung zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 0,5 ha groß und schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit ein. Er umfasst auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Krankenhauses ein als Studentenwohnheim genutztes Gebäude an der Adolf-Stein-Straße im Norden und parkartig gestaltete Freiflächen südlich davon. Die Freiflächen setzen sich im Osten und Süden bis zum Altenhilfe-Zentrum des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an der Hamburger Straße fort.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser vor. Das vorhandene Wohnheim-Gebäude wird abgerissen. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Adolf-Stein-Straße.

Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die geplanten Einzelhäuser passen sich in die gegebene Siedlungsstruktur ein. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung durch zusätzliche Verkehre wird nicht erwartet.

Für die Erholung besitzt die Parkanlage im südlichen Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sie für die Öffentlichkeit nur begrenzt zugänglich ist.

Das Plangebiet ist zu rund 15 % durch das Wohnheim-Gebäude und Nebenanlagen bereits versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegeben. Auch die regelmäßig gemähten Rasenflächen der Grünanlage und randliche Staudenrabatten / Zierbeete sind nur von eingeschränkter Bedeutung für den Naturschutz. Dagegen stellen die unvermeidbare Beseitigung eines alten Knickabschnittes und die Rodungen von Einzelbäumen und kleineren Gehölzflächen erhebliche Eingriffe dar, die auszugleichen sind.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Ein Eingriff in den Boden ist mit dem Vorhaben planungsrechtlich nicht verbunden. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 20 von 1976 lässt Versiegelungen zu, die durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht werden.

Aufgrund der gut wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und auch im Bereich der Verkehrsflächen versickert werden. Erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt werden so vermieden. Auch die randliche Lage im geplanten Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Heide-Süderholm stellt kein Risiko dar.

Das Vorhaben bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Parkfläche im südlichen Teil des Plangebietes wird zwar beseitigt, sie ist aber von Außen kaum einsehbar. Mit dem Knickabschnitt im Nordwesten einschließlich der vier stattlichen Linden bleiben markante Grünstrukturen zudem erhalten. Weiter gewährleistet die Herstellung eines weiteren Knickabschnittes im Südosten die Eingrünung gegenüber dem Grundstück des DRK.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden seitens der Stadt Heide nicht für erforderlich gehalten.

Der Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird teilweise im Plangebiet durch die Neuanlage eines Knicks an der Südostgrenze und die ökologische Aufwertung des Knickrestes im Nordwesten geleistet. Für die Beseitigung der Gehölzflächen und die Rodung der Einzelbäume wird außerdem von der Stadt Heide eine 1.000 m² große Fläche für die naturnahe Waldbildung bereitgestellt.

Heide, den 19. Mai 2008



- Bürgermeister -