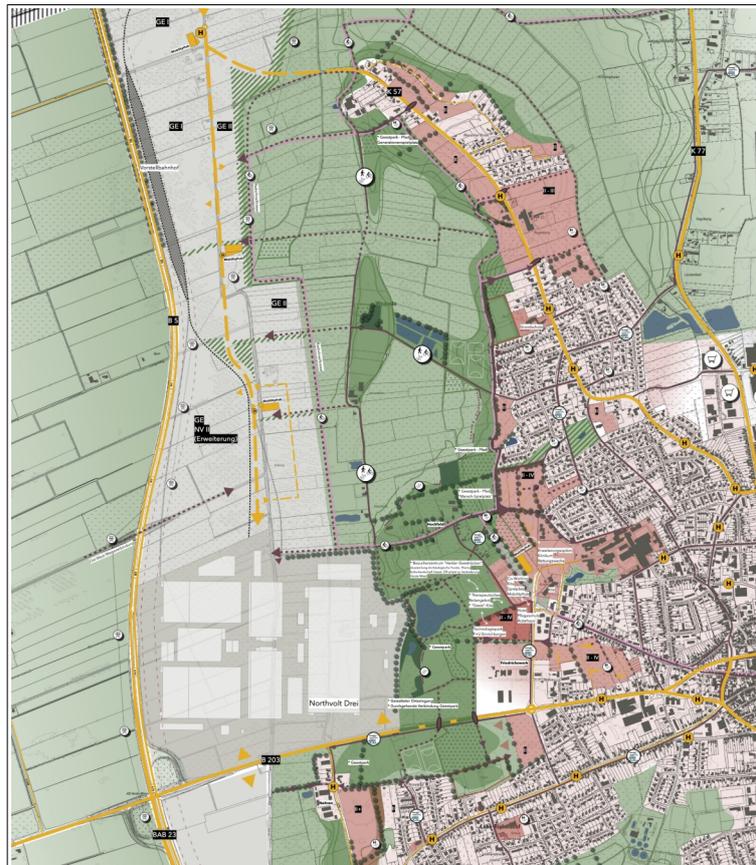


# STÄDTEBAULICHES NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT "HEIDE-WEST"

## Erläuterungsbericht

Februar 2024



Verfasser im Auftrag der Entwicklungsagentur Region Heide:



[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung:

M.Sc. Jorid Westphal  
Dipl.- Ing. Martin Stepany



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Aufgabe und Anlass.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Das Planungsinstrument „Strukturkonzept“.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
3.1 SUK.....	8
3.2 Flächennutzungspläne und Landschaftspläne.....	10
3.3 Zusammenfassung der Situationsanalyse.....	10
3.3.1 Harte Randbedingungen.....	11
3.3.2 Weiche Randbedingungen.....	11
<b>4 Städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept.....</b>	<b>17</b>
4.1 Leitidee und Zielbild.....	17
4.2 [Exkurs] Überörtlicher Verkehr / Anbindung an die B 5.....	19
4.3 Städtebauliches Strukturkonzept.....	23
4.3.1 Verkehr und Erschließung.....	24
4.3.2 Freiraum und Naherholung.....	27
4.3.3 Siedlungsraum und Wohnbauflächen.....	31
4.3.4 Gewerbliche Entwicklung.....	33
4.3.5 Immissionsschutz.....	35
4.4 Realisierungsstufen.....	36
<b>5 Flächenpotenziale und Nutzungsanteile.....</b>	<b>39</b>
<b>6 Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>41</b>
6.1 Einbindung in SUK.....	41
6.2 Hinweise und Arbeitsaufträge.....	41
<b>ANHANG: Karten und Pläne.....</b>	<b>43</b>
1: Randbedingungen - Harte Grundlagen	
2: Randbedingungen - Weiche Grundlagen	
3: Städtebauliche Leitidee mit Zielkonzept	
4: Variantenüberlegung für zusätzlichen Anschluss B 5	
5: Variante 1 „Buerweg“	
6: Variante 2 „Tiebensee“	
7: Variante 3 „Weißes Moor“	
8: Strukturplan - Gesamtübersicht	
9: Strukturplan - Erschließung und Wegenetz	
10: Strukturplan - Freiraum und Naherholung	
11: Strukturplan - Siedlungsraum und Wohnen	

## 1 Aufgabe und Anlass

Im Kontext der Ansiedlung des Batteriezellenproduzenten Northvolt in der Region Heide und der darüber hinaus angestrebten Gewerbeflächenentwicklung in unmittelbarer Nähe, u.a. für Zulieferer und Nebenansiedlungen, sind Kommunen und Verwaltungen mit einer Vielzahl von Fragestellungen konfrontiert.

Die Fragestellungen beziehen sich insbesondere auf das Thema der Vereinbarkeit von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Raum, aber auch der gewerblichen Entwicklung in Zusammenspiel mit den angrenzenden Siedlungsbereichen. Eine zufriedenstellende regionale wie örtliche Erschließung muss gewährleistet und der damit aufkommende Strukturwandel begleitet werden.

Dies erfordert eine planerische Neubetrachtung der Region und des Raumes Heide zwischen dem westlichen Stadtrandbereich der Stadt Heide und der Bundesautobahn (BAB) 23 bzw. Bundesstraße (B) 5. Dies wird insbesondere erforderlich, um heutige oder zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Im Kern geht es dabei um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe / Industrie und wie diese verhindert bzw. auf ein verträgliches Maß abgemildert werden können. Zu nennen sind insbesondere mögliche Schallbelastungen der Siedlung Hochfeld und des Westküstenklinikums (WKK), die Veränderung der Verkehrsbelastung sowie der Eingriff in das Landschaftsbild. Der Fokus der Betrachtung liegt auf der Nahtstelle zwischen der Ansiedlung Nortvolts an der BAB 23 / B 5 und den östlich angrenzenden Siedlungsbereichen der Gemeinden Neuenkirchen, Wesseln, Lohe-Rickelshof und Norderwörden sowie der Stadt Heide.

Da mehrere Gemeinden betroffen sind, haben die Stadt Heide und das Amt Heider Umland durch die Entwicklungsagentur Region Heide (EARH) die Erstellung eines interkommunalen Konzeptes beauftragt, das entsprechende Lösungsansätze aufzeigen soll. Koordiniert wird der Prozess der Konzepterstellung durch die Entwicklungsagentur Region Heide.

Im Sinne einer Rahmenplanung soll das „Städtebauliche Nutzungs- und Strukturkonzept Heide-West“ (kurz „NSK Heide-West“) erarbeitet werden. Das Konzept soll also nicht nur Konflikte benennen und gegeneinander abgrenzen, sondern vielmehr Ideen und Chancen für die Entwicklung dieses Raumes produzieren. Eine klare Abgrenzung zukünftiger Entwicklungsflächen soll erfolgen, um die hohe Wohn- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen und Ortskernen sicherzustellen und gleichzeitig erforderliche gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen. Hierzu soll das NSK Heide-West die räumliche Anordnung und die Umsetzbarkeit zukünftiger Gewerbeflächen genauso betrachten, wie die Gestaltung der Übergänge zwischen Industrie, Gewerbe und Wohnen. Weiterhin sollen die grundsätzlichen verkehrlichen Aspekte bearbeitet werden und es soll um die Gestaltung von nicht baulich vorgesehenen Bereichen im Sinne der Gestaltung einer Kulturlandschaft gehen, die die Anforderungen der Landwirtschaft, des Naturschutzes sowie der Naherholung für die Bewohner:innen erfüllt.

Inhaltlich basiert die Arbeit auf den Planungsworkshops, die im Rahmen der Aktualisierung des Stadt-Umland-Konzepts (SUK) mit den Kommunen durchgeführt wurden. Die dort getroffenen grundsätzlichen Entwicklungsziele sollen für den Raum Heide-West detailliert werden. Weitere Grundlagen stellen die bereits beschlossenen Ortsentwicklungskonzepte (OEK) und - neben Northvolt und der gewerblichen Erweiterung nach Norden - anderen aktuellen Planungen der Gemeinden dar. Zu nennen sind hier unter anderem der Bebauungsplan (BP) 73 „Nussgang 2“ und die Entwicklung am Westküstenklinikum (Stadt Heide), Ansiedlungsabsichten eines Verbrauchermarkts und weitere wohnbauliche Entwicklung (Lohe-Rickelshof) sowie die wohnbauliche Entwicklung in Wesseln.

Das Konzept wird auf seine Schlüssigkeit und Machbarkeit geprüft. Hierzu gibt es zu Teilthemen wie Verkehr und Schall gutachterliche Unterstützung. Außerdem ist die ständige Begleitung und Abstimmung mit den betroffenen Kommunen und der Region erforderlich; dieses nimmt einen wesentlichen Teil des Projektes ein.

Ziel des Konzeptes ist es, für den Planungsraum ein belastbares „Bild“ der möglichen zukünftigen Nutzungen und deren Verträglichkeit untereinander zu erzeugen, auf dem die Einzelprojekte weiterentwickelt werden können und mit dem die Kommunalpolitik wie auch die Bevölkerung emotional „mitgenommen“ werden kann.

Gestärkt wird diese Absicht zum Konzept durch die vorgesehenen Beschlüsse des Verwaltungsrats und des Amtsausschusses. Dazu wird das NSK Heide-West in die Fortschreibung des SUK eingebunden und die Beschlussempfehlung an die Gemeinden in der Zentralen Lenkungsgruppe am 26. März 2024 vorbereitet.

Das NSK trägt damit einen Teil zur weiteren intensiven kommunalen Zusammenarbeit bei, die in diesem Rahmen seit 2012 besteht und durch die Festlegung von Zielkonzepten und Schlüsselprojekten eine erfolgreiche Kooperation bestätigt. Diese wird auch im Regionalplanentwurf 2023 betont. Weiter heißt es: „Die Region Heide ist als Energiewende-Cluster von herausragender Bedeutung für die Umsetzung der Ansiedlungsstrategie des Landes; die vorhandenen Strukturen in der Region Heide sollten entsprechend gesichert und weiter ausgebaut werden. Die geplante Ansiedlung nachhaltiger, energieintensiver Unternehmen und die klimagerechte Transformation vorhandener Unternehmen im Bereich der Energiewende und Sektorenkopplung erfordern eine Neubewertung der regionalen Entwicklungsbedarfe im Rahmen einer integrierten konzeptionellen Betrachtung.“

### Arbeitskonzept und zeitliche Bearbeitung

Die Erstellung des NSK gliedert sich in einzelne Arbeitsphasen und Ergebnisteile. Die Darstellungen der Ergebnisse sind der entsprechenden Entwurfsphase in Maßstab und Detaillierungsgrad angepasst. Über die Situationsanalyse werden die bestehenden Strukturen und die künftig zu erwartenden Anforderungen an den Raum identifiziert.

Auf der Basis der Situationsanalyse und aus der Ideenfindung heraus entwickelt sich ein gesamt-räumliches Zielkonzept, das als ein grobes Leitbild zu verstehen ist.

Dieses wird mit dem städtebaulichen Strukturkonzept konkretisiert und vertieft die zuvor im Zielkonzept allgemein formulierten Maßnahmen. Auf der Ebene des städtebaulichen Strukturkonzeptes findet die Abstimmung mit externen Gutachtern statt sowie die Einbindung der kommunalen Vertreter:innen.

Die Abstimmung in einer Fachrunde bestehend aus Vertreter:innen der planenden Verwaltungsabteilungen des Amtes Heider Umland sowie der Stadt Heide und EARH findet zu jeder Arbeitsphase in einem regelmäßigen Turnus statt. Die Arbeitsphasen stellen sich stichwortartig folgendermaßen dar:

Situationsanalyse und Ideenfindung

- Bestandsaufnahme bestehender Planungen, Konzepte und Projekte
- Bestandsaufnahme der örtlichen Situation
- Sondierungsgespräche zu bestehenden Projektideen und zu weiteren Entwicklungszielen mit den Beteiligten

Gesamträumliches Zielkonzept

- Gesamthafte Darstellung der vorgesehenen Entwicklung
- Grobe Ermittlung der Flächenpotenziale
- Grober Check durch Fachgutachter
- Charakterisierung der Einzelbestandteile

Städtebauliches Konzept

- Konkretisierung des gesamträumlichen Nutzungskonzeptes mit den Teilaspekten
  - Bauflächen
  - Verkehrliche Erschließung
  - Freiraum / Naherholung
- Berechnung der Nutzungsanteile und Flächenpotenziale
- Überprüfung der wesentlichen Planungsparameter und Bestimmung von vertiefenden Untersuchungsaufträgen

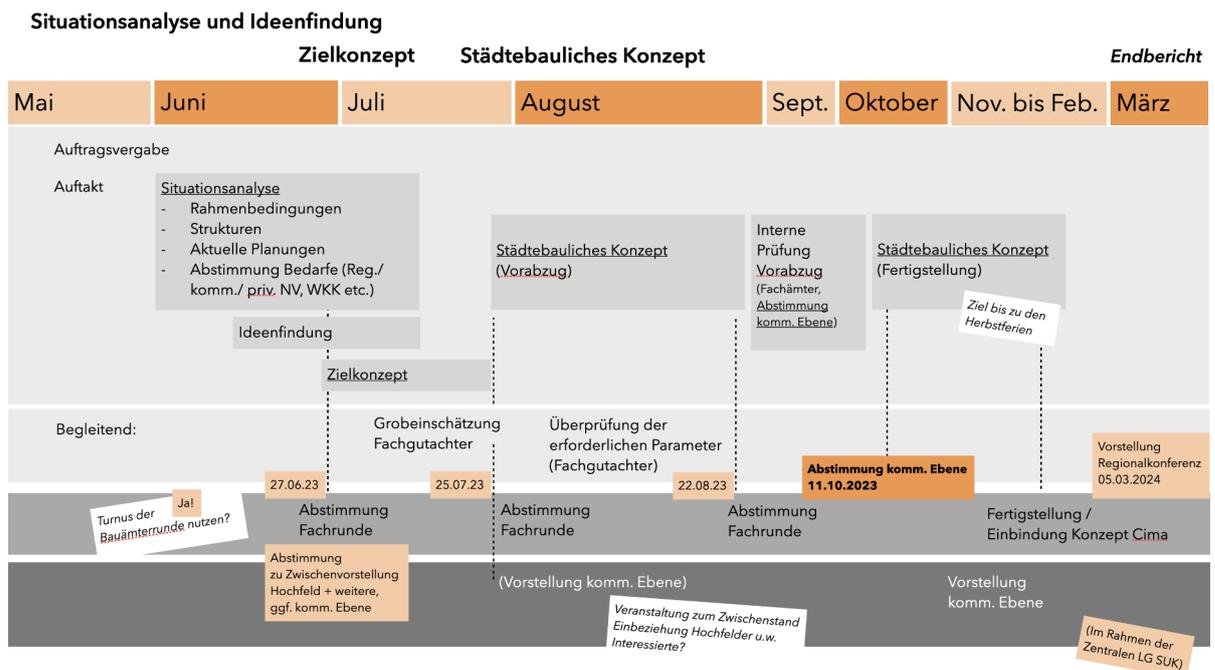


Abb.: Schaubild zum Bearbeitungsprozess des NSK Heide-West

## 2 Das Planungsinstrument „Strukturkonzept“

Die Stadt Heide und die angrenzenden betroffenen Gemeinden haben aus den zuvor aufgeführten Gründen ein Nutzungs- und Strukturkonzept als räumliches und strategisches Zielbild für die Kommunen und räumlich planende Verwaltung für in etwa die nächsten 15 Jahre erarbeitet.

- Das NSK enthält **Aussagen zur baulich-räumlichen Entwicklung** des Raumes Heide-West mit dem Fokus auf Raumnutzungen und städtebauliche Leitvorstellungen.
- Das NSK stellt ein **interkommunales, integriertes**, in die Zukunft gerichtetes Zielsystem und Handlungsprogramm für die räumliche Entwicklung des Raumes dar, das Einzelstrategien zusammenführt und Teilräume in Bezug zueinander setzt.
- Das NSK soll **Planungsprozesse erleichtern und beschleunigen**, indem es auf strategischer Ebene Planungsziele, unterschiedliche Nutzungsansprüche und -konflikte sowie daraus abgeleitete Handlungsschwerpunkte für die nächsten Jahre benennt.
- Es soll **Synergien erzeugen**, indem es Verwaltungshandeln mit Auswirkungen auf die Raumstruktur und den Einsatz von Ressourcen bündelt und aufeinander abstimmt. Dies geschieht z.B. indem Zieldiskussionen nicht wiederholt geführt werden müssen, Projekte schneller und reibungsloser verwaltungsinterne Abstimmungsprozesse durchlaufen, Wissen besser geteilt und dadurch Doppelarbeiten vermieden werden können.
- Das NSK ist ein **informelles Planungsinstrument** und entfaltet erst mit dem kommunalen Willen und Anstößen für konkrete vertiefende Planungen weitergehende Wirkung.
- Das NSK bildet die **Argumentationsgrundlage** für zukünftige Entwicklungen.
- Das NSK dient der **Orientierung** für regionale und gemeindliche Planungsprozesse.
- Das NSK beinhaltet die strategischen **Leitlinien für einen Zeitraum bis ca. 2040**.
- Das NSK stellt den **aktuellen Stand der Überlegungen** dar und ist von daher – was die einzelnen Ideen und Projekte angeht – **nicht abschließend** und in den gesetzten Prioritäten ggf. aktuellen Situationen anzupassen.
- **Das NSK stellt ein informelles Planwerk dar, aus dem keine Rechte und Pflichten auf Umsetzung abgeleitet werden können. Die einzelnen Gemeinden müssen die rechtlichen Grundlagen für die Entwicklung auf jeweiliger kommunaler Ebene schaffen.**

Aufgrund des vorgesehenen langfristigen Umsetzungszeitraums erlangt das Nutzungs- und Strukturkonzept als Festlegung der städtebaulichen Zielsetzung und insbesondere als verlässliche Grundlage der weiteren Vereinbarungen zwischen Gemeinden, Verwaltung und EARH sowie interessierten Investorengruppen besondere Bedeutung.

Die Region Heide steht aufgrund der Ansiedlungsabsichten des Batteriezellenproduzenten Northvolts und damit deutlich veränderten Anforderungen an den Raum zukünftig vor großen Veränderungen und Herausforderungen in Bezug auf Nebenansiedlungen und Zulieferer (u.a. Gehäusefertigung, Recycling, Montage), der zufriedenstellenden regionalen und örtlichen Erschließungssituation sowie damit einhergehendem strukturellen Wandel. Mit dem Nutzungs- und Strukturkonzept Heide-West wurde eine zukunftsweisende Strategie erarbeitet und zur Diskussion gestellt.

### 3 Rahmenbedingungen



Abb.: Luftbildübersicht mit dem Untersuchungsraum zum Bearbeitungsprozess des NSK Heide-West

#### 3.1 SUK

Die Stadt Heide und die dem Amt KLG Heider Umland angehörigen Gemeinden haben bereits im Jahr 2000 eine gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung erstellt, aus der die inzwischen landesweit beachtete Stadt-Umland-Kooperation hervorgegangen ist. Die 2020 fortgeschriebene SUK stärkt die Region in der Rolle als Energieregion (siehe unter 1). Unter anderem wurden in diesem Rahmen Möglichkeiten, die Infrastrukturfolgekosten in der Region anders zu verteilen, diskutiert. Vor den aktuell anstehenden räumlichen und strukturellen Veränderung durch die Ansiedlung der Firma Northvolt, wird das Stadt-Umland-Konzept nun anlassbezogen aktualisiert.

Vor diesem Hintergrund wurden bereits Planungsworkshops mit den Kommunen thematisch, anlassbezogen und interkommunal durchgeführt. Explizit geht es dabei um Diskussionen und Abstimmungen der Wohnbau- und Gewerbeflächenkontingente.

Leitfragen waren hierzu:

- Welche Rolle kann die Gemeinde / Stadt im Rahmen der Realisierung übernehmen?
- An welchen Orten möchte sich die Gemeinde / Stadt entwickeln, wo liegen größere Suchräume (Wohnen / Arbeiten / Ausgleich)?
- An welchen Orten könnten interkommunale Lösungen geprüft werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen?

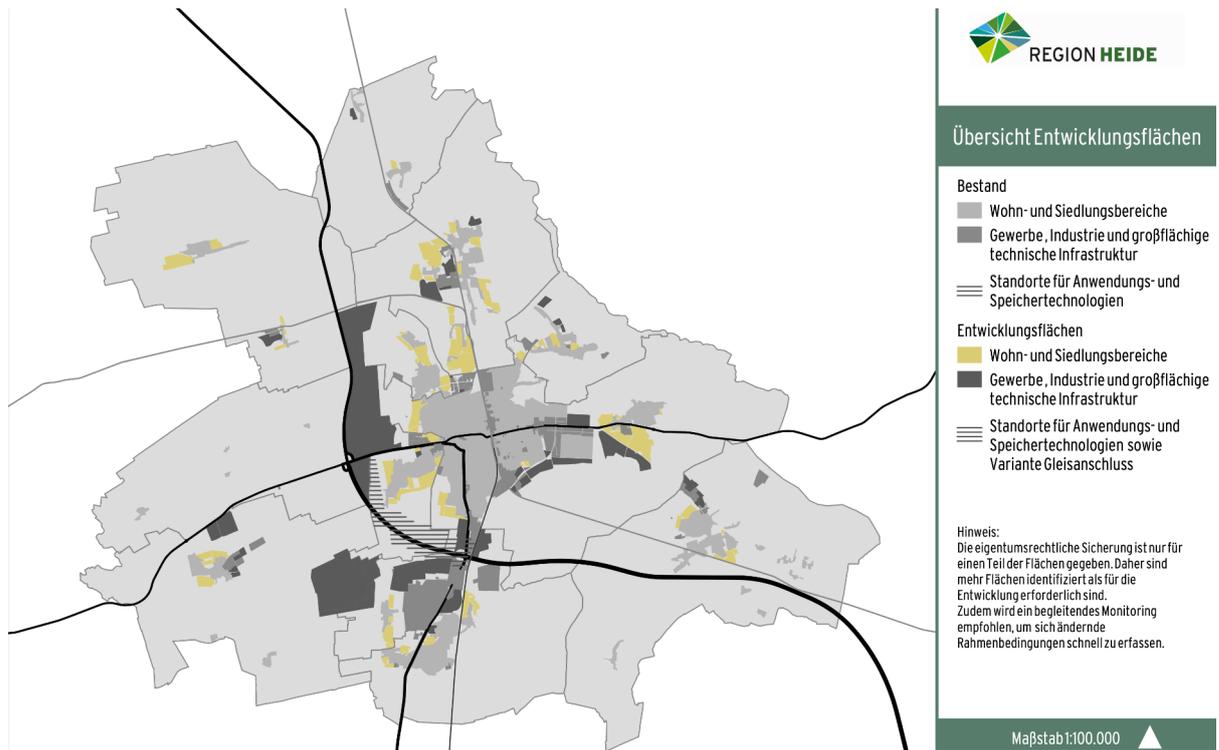


Abb.: Übersicht der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungsflächen der SUK Fortschreibung (cima, Feb. 2024)

Dieser abgestimmte Stand an Flächenpotenzialen in den Gemeinden ist Grundlage für die Überlegungen zum NSK Heide-West und bezieht explizit diese Flächen in die Prüfung ein.

### Einbindung und Verflechtungen von SUK-Fortschreibung und NSK

Die Workshoprunden und Abstimmungen zum Zielverständnis fanden laufend auf verschiedenen Ebenen statt.

Frühjahr 2023	Identifizierung der Entwicklungspotenziale	
25. April 2023		<b>Zentrale Lenkungsgruppe</b> Gemeinsames Zielverständnis
21. Juni 2023	Priorisierung der Flächen durch projektbegleitende AG	
September 2023	Vertiefungsworkshops zu städtebaulichen Maßnahmen	
30. September 2023	Workshop-Klausur der Region Heide und des Kreis Dithmarschen	
11. Oktober 2023		<b>Abstimmung mit Gemeindevertretungen</b> zum Konzeptentwurf „NSK Heide-West“
Winter 2023 / 2024	Kosten-Nutzen-Analyse	
Februar 2024	Fachworkshop „Natur, Landschaft, Erholung“	
05. März 2024		<b>Regionalkonferenz</b> Vorstellung des Konzeptentwurfs
26. März 2024		<b>Zentrale Lenkungsgruppe</b> Beschlussempfehlung an Kommunen

### 3.2 Flächennutzungspläne und Landschaftspläne

#### Flächennutzungsplanung

Aktuell bestehen für die Gemeinden Neuenkirchen, Wesseln, Lohe-Rickelshof und die Stadt Heide Flächennutzungspläne. Diese wiesen zum aktuellen Zeitpunkt kaum Entwicklungsflächen für bauliche Nutzung aus. Lediglich in der Gemeinde Wesseln besteht noch ein Flächennutzungsplanpotenzial für Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand. Die Gemeinde Lohe-Rickelshof befindet sich im Rahmen der Bauleitplanung für die Ansiedlung der Batteriefabrik in der 12. Flächennutzungsplanänderung mit der die gewerblichen Flächen für die Batteriefabrik ermöglicht werden. Für sonstige bauliche Nutzungen bestehen keine dargestellten Potenziale. Die Stadt Heide treibt derzeit die 44. Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 voran. Hier sollen Wohnbauflächen ermöglicht werden. Im Bereich des Westküstenklinikums besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 63 ein bisher nicht ausgenutztes Potenzial / Baurecht für ein Mischgebiet. Die Flächennutzungsplanneuaufstellung der Stadt Heide wurde aufgrund der anstehenden Veränderungen und laufenden Planungen in der Weiterbearbeitung zeitlich zurückgestellt. Die Erkenntnisse des NSK Heide-West sollen wenn möglich entsprechend eingearbeitet werden.

Ansonsten werden für den Planungsraum überwiegend landwirtschaftliche Flächen ohne weitere Besonderheiten dargestellt.

#### Landschaftsplanung

Im Rahmen der Situationsanalyse wurden auch - wenn vorhanden - die Landschaftspläne geprüft. Für den Planungsraum werden um den Siedlungsbereich Hochfeld vor allem landwirtschaftliche Flächen als Intensivgrünland dargestellt sowie weite Flächen als geschützte Landschaftsbestandteile „Trockenrasen“. Die Zielkonzeption sieht für den Bereich unter der Maßnahme „Flächen und Strukturen von örtlicher Bedeutung“ die reich strukturierte Knicklandschaft nördlich von Hochfeld sowie als Sekundärbiotop, die Kiesgrube, vor.

Relevant sind zudem die Aussagen auf dem Gemeindegebiet Wesseln; insbesondere die Aussagen zur Behandlung des Siedlungsrandes. So wird für Teilbereiche eine Abgrenzung der Siedlungsentwicklung vorgesehen (An Schützenstraße und Sportplatz) sowie im Bereich Wildpfal und am südlichen Siedlungsrand (Im Grünen) eine verbesserte Siedlungseinbindung. Abgestimmt darauf ist als Maßnahme zum Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes der offene Landschaftscharakter in westliche Richtung zu erhalten.

Auffällig sind die ausgeprägten Darstellungen zu Flächen für den Naturschutz in Form der gesetzlich geschützten Knicks und Redder mit besonderem Pflegebedarf, die das gesamte westliche Gemeindegebiet entlang der Holstenstraße durchziehen.

### 3.3 Zusammenfassung der Situationsanalyse

Aus den vorliegenden Daten, Karten und Informationen können sogenannte „harte“ Grundlagen und „weiche“ Grundlagen benannt werden.

Als „harte“ Randbedingungen sind die Rahmenbedingungen zu benennen, die unveränderlich sind oder eine so hohe Qualität stellen, dass die Hürde zur Veränderung / Umwidmung unverhältnismäßig scheint.

Als „weiche“ Randbedingungen sind hingegen die Rahmenbedingungen herangezogen, die einen aktuellen Planungs- und Abstimmungsstand aufweisen oder Situationen, die in ihrer Gewichtung weniger stark hereinfallen und mit vertretbarem Aufwand für eine Qualitätssteigerung veränderbar wären.

Ergänzt wird die Auswertung des Karten-, Plan- und Textmaterials mit Eindrücken von der Ortsbegehung.

### 3.3.1 Harte Randbedingungen

#### Erschließung

- BAB 23 / B 5 / B203 als Einschränkung des Landschaftsbilds, Schallquelle
  - Anbauverbotszonen (20 m bzw. 40 m und 100 m Beschränkungszone)
- Gleisstrasse entsprechend der geplanten Trassierung (Scoping Unterlagen März 2023 und daraus hervorgehende vorläufige Vorzugsvariante)
- Hochspannungstrasse 380 kV als Einschränkung des Landschaftsbilds
- WEA als Einschränkung des Landschaftsbilds und Schallquelle

#### Natur und Landschaft

- Biotope
- Waldflächen
- Gewässerstrukturen (Teiche)
- historische Kulturlandschaft wie Beet- und Grüppengebiet (LRP)
- prägender Bewuchs (Knickstrukturen - aus Kartengrundlagen und Ortsbegehung)
- Ortsrandeingrünung als besondere örtliche Qualität z.B. in Bezug auf Abschirmungsfaktor für Bebauung
- Landschaftsbild » freies Landschaftsbild, Topografische Elemente, Blickbeziehungen

#### Bauliche Situation

- bestehender Siedlungsraum
- FNP und BP Reserven (W westlich in Wesseln; MI im B-Plan Nr. 63 Stadt Heide)
- bestehende Planungen (mindestens Aufstellungsbeschluss oder konkretisiertes Konzept)
  - VB-Pläne zur Batteriefabrik, Norderwöhrden u. Lohe-Rickelshof
  - B-Plan Nr. 73, Stadt Heide
  - „Friedrichswerk“, Stadt Heide und Lohe-Rickelshof
  - Verbrauchermarkt und Wohnbebauung, Lohe-Rickelshof

### 3.3.2 Weiche Randbedingungen

Unter den weichen Randbedingungen werden die bereits in den Arbeiten zur SUK Fortschreibung identifizierten und vorerst abgestimmten Prüfflächen zur gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung aufgezeigt. Diese stellen den Ausgangspunkt der Überlegungen des NSK zu möglichen Flächenpotenzialen dar.

#### Gewerbeflächenpotenziale

- Flächen Erweiterung Batteriefabrik
- Flächen für Zulieferer
- Flächen für Sondereffekte

### Wohnbauflächenpotenziale

- Prüfoptionen (SUK 2020)
- Flächen für Sondereffekte
- Temporäres Wohnen

### Raumstrukturelle Elemente

- Erkenntnisse aus Ortsbesichtigung z.B. Wegbeziehungen und Übergänge zwischen Landschafts- und Siedlungsraum als besondere Qualität

### Einschränkende Tatbestände

- Störfall-Abstand von 350 m zur Batteriefabrik als mögliche Einschränkung für Flächenpotenziale

### Eindrücke aus Ortsbegehungen



Abb. 1: Windenergieanlagen (WEA) und Bahntrasse Heide - Büsum



Abb. 2: Blick auf den Siedlungsteil Wildfahl in Wesseln mit erkennbarem Verlauf der Geestkante



Abb. 3: Gliedernde Knickstrukturen in den Ortsrandlagen hin zu den landwirtschaftlichen Flächen



Abb. 4: Blick von der oberen Geestkante auf die 380 kV-Hochspannungsleitung und Windenergieanlagen sowie B 5



Abb. 5: Blick von der unteren Geestkante

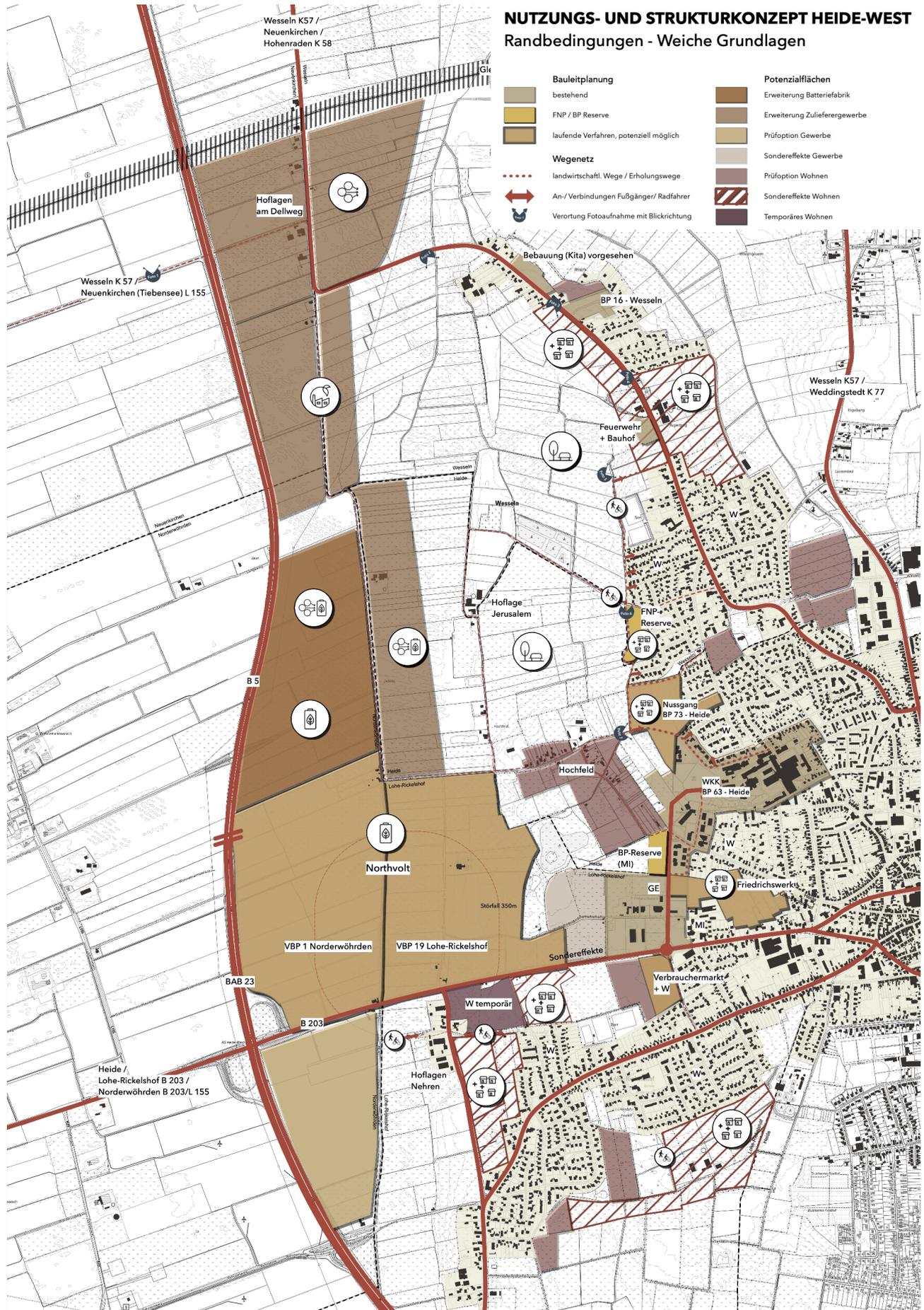


Abb. 6: Wegeverlauf am Ortsrand Wesseln mit deutlicher Eingrünung



Abb. 7: Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer aus Siedlungsbereichen (am Nussgang) mit begleitenden hochwertigen Knickstrukturen







## 4 Städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept

### 4.1 Leitidee und Zielbild

Aus den zuvor aufgezeigten Analyseschritten lassen sich in Ergänzung durch planerische Bewertungen und Ziele folgende Planungsideen ableiten:

Unterteilung der einzelnen Nutzungsstrukturen in drei deutlich voneinander abgesetzte räumliche Bereiche. Hieraus bilden sich

- im Westen des Planungsraums ein Gewerberaum,
- mittig ein Grünraum,
- im Osten kleinteilig ergänzt der bestehende Siedlungsraum.

#### Gewerberaum

Die Gewerbeflächenansiedlung orientiert sich an der BAB 23 und B 5 und erstreckt sich im Norden bis an die Gleistrasse Heide - Büsum heran.

- Es werden zur Abbildung betrieblicher Prozesse und der Ausschöpfung von Synergieeffekten direkte gewerbliche Erweiterungsflächen nördlich von Northvolt zur Verfügung gestellt.
- Weiter anschließend ergeben sich Erweiterungsflächen für Zulieferer und weitere erforderliche Nebenansiedlungen sind möglich.
- Der ermittelte Flächenbedarf ist abbildbar. Das heißt der direkte Flächenbedarf der Firma Northvolt samt Erweiterungsflächen sowie die möglichen benötigten Nebenansiedlungen in den Bereichen Gehäusefertigung, Recycling, Montage u.w. mit einem direkten räumlichen Bezug (zur Batteriefabrik) werden aufgezeigt.
- Die hier dargestellte Variante des Gleisanschlusses (Industriegleis samt Vorstellbahnhof) orientiert sich zur B 5 hin, so dass möglicherweise geringere Immissionen für die Siedlungsbereiche (insb. Wesseln u. Hochfeld) entstehen. Zusätzlich wird dadurch einer Zerschneidung der Flächen und der Entstehung von wenig nutzbaren Restflächen entgegengewirkt.

Südlich der B 203 besteht entlang der BAB 23 eine ergänzende Option für gewerbliche Erweiterungsflächen.

Für die Stadt Heide und ihre Umlandgemeinden zeigt sich durch die gewerblichen Entwicklungsflächen für überregionale und großflächige Industrie ein enormes Potenzial, als neuer Industriestandort der erneuerbaren zukunftsweisenden Energien, langfristig einen „Wachstumsschub“ zu erfahren und gestärkt aus dem anstehenden Strukturwandel hervorzugehen.

#### Grünraum

Der Grünraum stellt eine „Pufferzone“ zwischen dem westlichen Gewerberaum und dem östlichen Siedlungsraum mit seinen schutzwürdigen Nutzungen, wie Wohnen, Klinik etc. dar, die als gestalteter Naherholungsraum weiterhin landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht, jedoch auch zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden kann und um entsprechende Qualitäten ergänzt wird.

- Die Abgrenzung der gewerblichen Entwicklungsflächen zu den Siedlungsbereichen Heide, Wesseln und Lohe-Rickelshof erfolgt über einen (gestalteten) Grünzug.
- Der Grünzug greift die bestehenden prägenden Grünstrukturen auf. Das heißt bestehende Biotope und Waldflächen werden ebenso wie Wasserflächen (Gräben bes. Größenordnung, Teiche » Baggersee) eingefasst.
- Es erfolgt durch die Neuanlage von Knicks und Waldflächen eine Qualifizierung der bestehenden Grünstrukturen zu einem aufgewerteten gestalteten Landschafts- und Naherholungsraum.
- Insbesondere der Siedlungsteil Hochfeld wird mit seiner Sonderstellung mit einer Lage im Grünraum gewürdigt. (Außenbereichssiedlung: Wohnen im Landschafts- / Naherholungsraum)  
In ähnlichem Umfang kann dies für die Ortslage Nehren der Gemeinde Lohe-Rickelshof erfolgen.
- Die Abgrenzung des Grünzugs Richtung Osten zum Siedlungskörper erfolgt über die Hervorhebung der Geestkante. Diese ist vor allem in Wesseln deutlich zu erkennen und stellt als (historisches) landschaftliches Element einen wichtigen Baustein dar, um sich an den wenigen bestehenden Strukturen (siehe derzeitige Siedlungskante Wesseln und Lohe-Rickelshof) weiterhin orientieren zu können.

### Siedlungsraum

Der Siedlungsraum erstreckt sich in seiner aktuellen Ausgestaltung und wird durch Aufgreifen, Hervorstellen und punktueller Ergänzungen um eine klare Siedlungskante erweitert.

- Aufgreifen, Hervorstellen und punktuelle Ergänzung einer klaren Siedlungskante
- Ergänzung von Wohnbauflächen in Wesseln
- Ergänzung von Wohnbauflächen in Heide (u.a. BP 73)  
Die Flächen westlich des Westküstenklinikums sind insbesondere auf ihre Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Ergänzung von Wohnbauflächen in Lohe-Rickelshof (Friedrichswerk und Verbrauchermarkt sowie Nehren)
- Für die Gemeinden Neuenkirchen und Norderwöhrden werden im NSK keine wohnbaulichen Entwicklungsflächen identifiziert. Diese Gemeinden sind im Planungsraum lediglich mit gewerblichen Entwicklungsflächen eingebunden.

Erhebliche Wohnbauflächenpotenziale ergeben sich in der Gemeinde Wesseln. Diese sind als langfristige Entwicklungsoptionen zu bewerten. Eine Entwicklung müsste angepasst an den dörflichen Charakter erfolgen, um die Gemeinde vom Einwohnerzuwachs her nicht zu überfordern und gestalterisch nicht zu überformen.

Für das Stadtgebiet Heide ergeben sich Flächenpotenziale, die bereits in der Vorbereitung sind, wie z.B. die Flächen "Am zweiten Nussgang". Weiteres Potenzial für bauliche Erweiterung kann entlang des Blauen Lappens identifiziert werden. Das Nutzungsspektrum ist dort auf die jeweiligen bestehenden Nutzungen (GE, WA, MI) abzustimmen. Als erste Ideen können soziale ergänzende Nutzungen zum WKK in Frage kommen, jedoch auch Kita, Hotel oder ein Technologiepark als „sauberer und ruhiger“ Gewerbepark bzw. im Bereich des Dienstleistungsgewerbes.

Für die Gemeinde Lohe-Rickelshof kommen insbesondere die bereits seit längerem für Wohnungsbau vorgesehene Fläche "Friedrichswerk" sowie gegenüberliegend am Loher-Kreisverkehr die Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Wohnbebauung in Frage.

Die siedlungsplanerische Ergänzung erfolgt abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten und stellt ein klares Bild heraus.

#### **4.2 [Exkurs] Überörtlicher Verkehr / Anbindung an die B 5**

Die Northvolt-Ansiedlung erfordert bekanntermaßen neben einer Erweiterungsoption für Northvolt und dem mittelfristigen Anschluss an das Bahnnetz ebenso dringend Möglichkeiten für die Ansiedlung von Zuliefer- und sonstigen Betrieben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Northvolt.

Vor diesem Hintergrund haben die Standortgemeinden Positionspapiere entwickelt, die u.a. den Abschluss einer Realisierungsvereinbarung zum Gleisanschluss zur Folge hatten. Darüber hinaus sieht die „Vereinbarung zur Begleitung der Ansiedlung einer Batteriezellfabrik in der Region Heide“ zwischen Land und Ansiedlungsregion die „Erstellung einer langfristig leistungsfähigen Verkehrsanbindung“ vor.

Im Zuge der laufenden Aktualisierung des SUKs wurde ermittelt, dass nicht nur der Entwicklungsbereich bzw. der „Suchraum“ der Industrie-/ Gewerbeansiedlung eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung benötigt. Insbesondere die nördlich der Stadt Heide gelegenen Gemeinden Wesseln und Weddingstedt werden wesentlich zur Schaffung des umfangreich benötigten Wohnraums in der Region beitragen können. Als Bedingung zur Ermöglichung dieser Entwicklung wurde aber von beiden Gemeinden und der Stadt Heide eine entsprechende verkehrliche Anbindung von Norden formuliert. Die Gemeinde Lohe-Rickelshof äußert im Zuge des Ansiedlungsvorhabens den Bedarf der Entlastung der B 203.

Diese Punkte zusammengenommen, machen einen zusätzlichen Anschluss an die B 5 nördlich der Anschlussstelle "Heide-West" zwingend erforderlich. Die Frage nach dem "Ob" stellt sich dabei nicht, soll nicht der zukünftige gewerbliche Verkehr durch die besiedelten Bereiche von Heide, Lohe-Rickelshof, Wesseln und Weddingstedt führen. Eine erste Machbarkeitsstudie „Gewerbeentwicklung nördlich von Northvolt - Verkehrliche Machbarkeitsstudie“ von Wasser- und Verkehrskontor (WVK, 20.11.2023) legt dies dar. So wird in der Zusammenfassung bestätigt, *„dass die Kapazitäten und Leistungsfähigkeiten des bestehenden klassifizierten Streckennetzes der Landes- und Kreisstraßen sowie der Bundesstraße B 203 bei Berücksichtigung der umfassenden potentiellen Entwicklungen GE / GI nördlich von Northvolt deutlich überschritten werden“*.

Deshalb sind dringend Überlegungen zum "Wie" anzustoßen. Im Rahmen der Erstellung des "Nutzungs- und Strukturkonzeptes Heide-West" wurden erste Planungsansätze skizziert, um diese Fragestellung mindestens in raumplanerischer Hinsicht zu beleuchten. Dies war auch Anstoß für die nun bereits stattfindenden Gespräche mit dem Land Schleswig-Holstein sowie dem Bund zur Begründbarkeit des B 5 Anschlusses gegenüber dem Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV).

Als Lösungsansätze des „Wie“ *„wird eine Maßnahmenableitung diskutiert, die dauerhaft zu einer hohen Kapazität im Streckennetz führen kann. Als möglicher Ansatz kommt dabei eine neue permanente Anschlussstelle im Zuge der Bundesstraße B 5 für die ausgeprägte gewerbliche / industrielle Nutzung in Betracht. Hierüber ließen sich maßgebliche Verkehrsanteile zielorientiert aus dem bzw. in das übergeordnete(n) Streckennetz der Bundesautobahn A 23 bzw. der Bundesstraße B 5*

*abwickeln, ohne das weitere untergeordnete klassifizierte Streckennetz der Landes- und Kreisstraßen übermäßig zu belasten“ (WVK).*

Im Rahmen des Bearbeitungsprozesses des NSK Heide-West wurde daher als planerischer Exkurs eine Variantenbetrachtung für einen möglichen zusätzlichen B 5 Anschluss eingefügt.

Bei der Variantenerarbeitung wurde vorausgesetzt:

- Gewerbliche Entwicklung östlich der B 5 bis zur Bahntrasse Heide - Büsum bzw. darüber hinaus;
- Realisierung des Bahnanschlusses auf der Grundlage der aktuellen Vorzugsvariante;
- Ein- / Anbindung der vorhandenen überörtlichen Straßen;
- Schutz v.a. der Wohngebiete in den betroffenen Kommunen.

Es ergeben sich auf dieser Betrachtungsebene drei grundsätzlich sich unterscheidende Varianten; nämlich die kleine Lösung (Var. 1 "Buerweg"), die mittlere Lösung (Var. 2 "Tiebensee") und die große Lösung (Var. 3 "Weißes Moor").

Die Randbedingungen, die Charakteristik sowie die Konsequenzen bzw. Möglichkeiten der verschiedenen Varianten stellen sich jeweils folgendermaßen dar (vgl. Karte: Variantenüberlegung für zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße 5):

#### **Variante 1 "Buerweg"** - südlich der Bahntrasse Heide - Büsum

- Anschluss der K 57 in Richtung Wesseln
- Verlängerung der K 57 in Richtung Tiebensee über Buerweg und Anschluss an die L 155
- Überführung über neues Industriegleis
- Dafür Nutzung der hier bestehenden Höhenlage der B 5
- Bahn Heide - Büsum bildet nördliche Grenze der gewerblichen Entwicklung
- Östlich des geplanten Industriegleises verlaufende Erschließungsstraße für zukünftige gewerbliche Flächen

#### **Variante 2 "Tiebensee"** - nördlich der Bahntrasse Heide - Büsum

- Anschluss der K 58 in Richtung Weddingstedt
- Verlängerung der K 58 in Richtung Tiebensee und Anschluss an die L 155
- Ebenerdiger Anschluss
- Südwestlich Hohenrade verlaufende Erschließungsstraße für zukünftige gewerbliche Flächen
- Brückenbauwerk im Verlauf dieser GE-Straße über die Bahntrasse Heide - Büsum
- Gewerbliche Entwicklung auch nördlich der Bahntrasse Heide - Büsum möglich
- Schließung Bahnübergang Dellweg möglich
- Anschluss an K 57 in Richtung Wesseln (wie Var. 1)
- Östlich des geplanten Industriegleises verlaufende Erschließungsstraße für zukünftige gewerbliche Flächen (wie Var. 1)

### Variante 3 "Weißes Moor" - nordwestlich Steller Burg / südlich Weißes Moor

- Ebenerdiger Anschluss der K 58 in Richtung Weddingstedt mit neuer Führung der K 58 im Bereich „Steller Burg“
- Verlängerung der K 58 in Richtung Neuenkirchen (bis K 60 / L 155)
- Anbindung Weddingstedt über bestehende K 58 (wie Var. 2)
- Brückenbauwerk GE-Straße über Bahn Heide-Büsum (wie Var. 2)
- Anschluss an K 57 in Richtung Wesseln (wie Var. 1 u. Var. 2)
- Östlich des geplanten Industriegleises verlaufende Erschließungsstraße für zukünftige gewerbliche Flächen (wie Var. 1 u. Var. 2)
- Gewerbliche Entwicklung bis an Windpark „Weißes Moor“ möglich
- Schließung Bahnübergang Dellweg möglich
- Variante greift Ansatz früher diskutierter Nordumfahrung Heide auf und fasst diesen noch weiter.

Die Varianten stellen erste Überlegungen zur dringend notwendigen Neuordnung des öffentlichen Straßennetzes dar und sind weder auf technische noch auf wirtschaftliche Machbarkeit geprüft. Auch die Eigentumsverhältnisse bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer:innen sind hierbei unberücksichtigt geblieben.

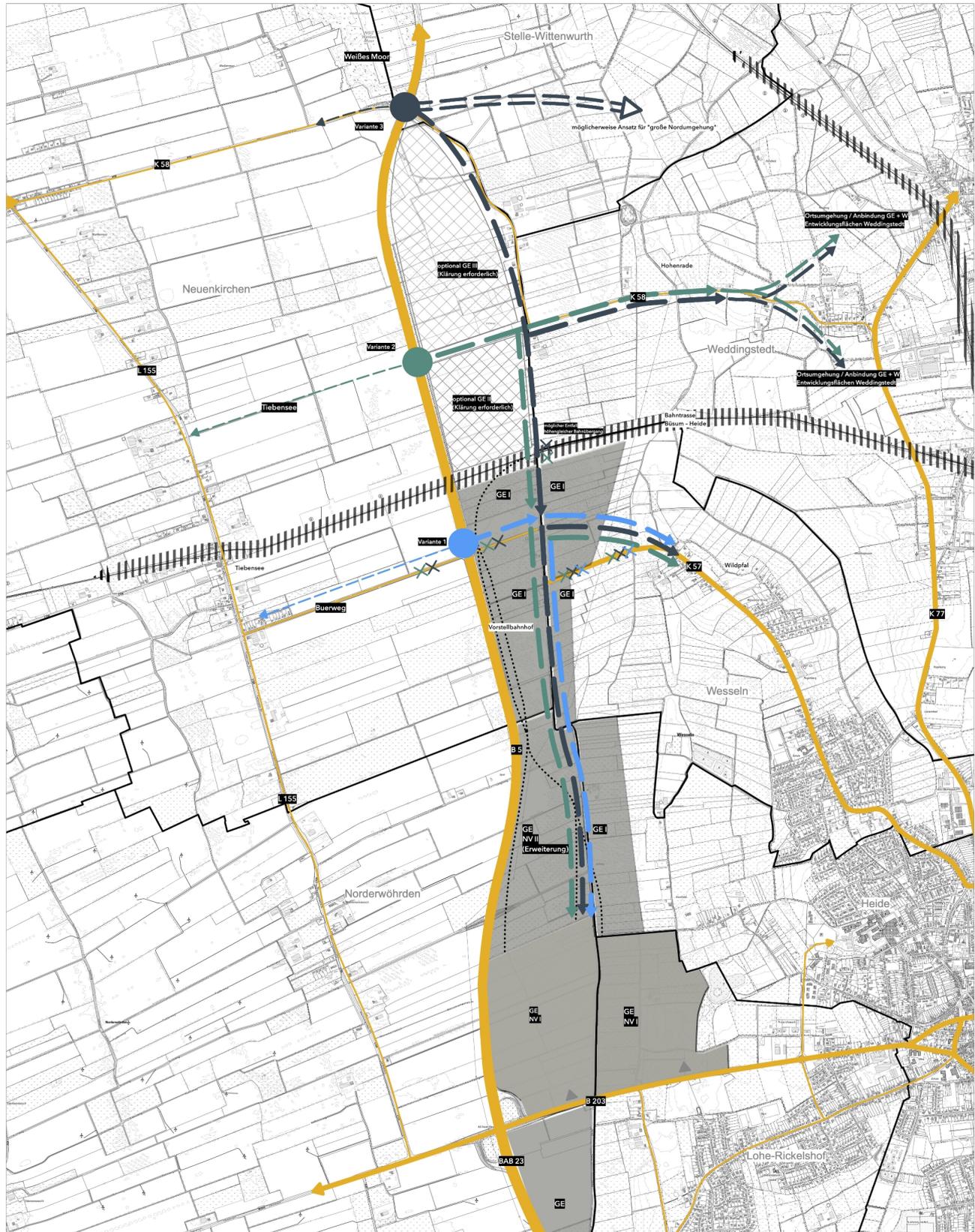
Es ist eine dringende Auseinandersetzung mit den aufgeworfenen Fragestellungen auf der Grundlage der hier skizzierten Überlegungen vorzunehmen. Von den zuständigen öffentlichen Stellen sollte umgehend eine „Machbarkeitsstudie B 5-Anschluss Heide-Nord“ mit Überprüfung der grundsätzlichen planerischen, technischen und wirtschaftlichen Bedingungen, Möglichkeiten und Folgen ausgelöst werden.

Dies betrifft insbesondere die Schaffung einer zusätzlichen Anschlussstelle auf der B 5 für die Erschließung des gesamten Entwicklungsbereichs sowie ggf. einer Weiterführung in Richtung Osten (Nordumgehung Heide). Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass mittelfristig der gesamte (straßengebundene) Güterverkehr über diese neue Anschlussstelle zum Entwicklungsbereich erfolgen kann.

Dies ist noch über die bereits vorgelegte Machbarkeitsstudie von WVK aus November 2023 hinausgehend in einem detaillierten Verkehrskonzept zu prüfen und darzulegen. Zusätzlich befindet sich derzeit die Erstellung eines Mobilitätskonzepts im Ansiedlungszusammenhang in Vorbereitung. Stichworte der weiteren Betrachtung sind die Variantenentwicklung, die von den im Rahmen des NSK vorgelegten Varianten auch abweichen kann, sowie die Anbindung des „Hinterlands“ (meint u.a. Gemeinden wie Weddingstedt, Neuenkirchen, Wesselburen). Eine zusätzliche Anschlussstelle an der B 5 soll den direkt betroffenen Gemeinden eine positive Entwicklung ermöglichen, als auch die regionalen Verkehrsflüsse in den Gemeinden „in zweiter Reihe“ positiv beeinflussen.

### Variantenüberlegungen für zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße 5

im Zusammenhang mit der Ansiedlung Northvolt (NV) und weiterer gewerblicher Entwicklung (GE) in den angrenzenden Gemeinden



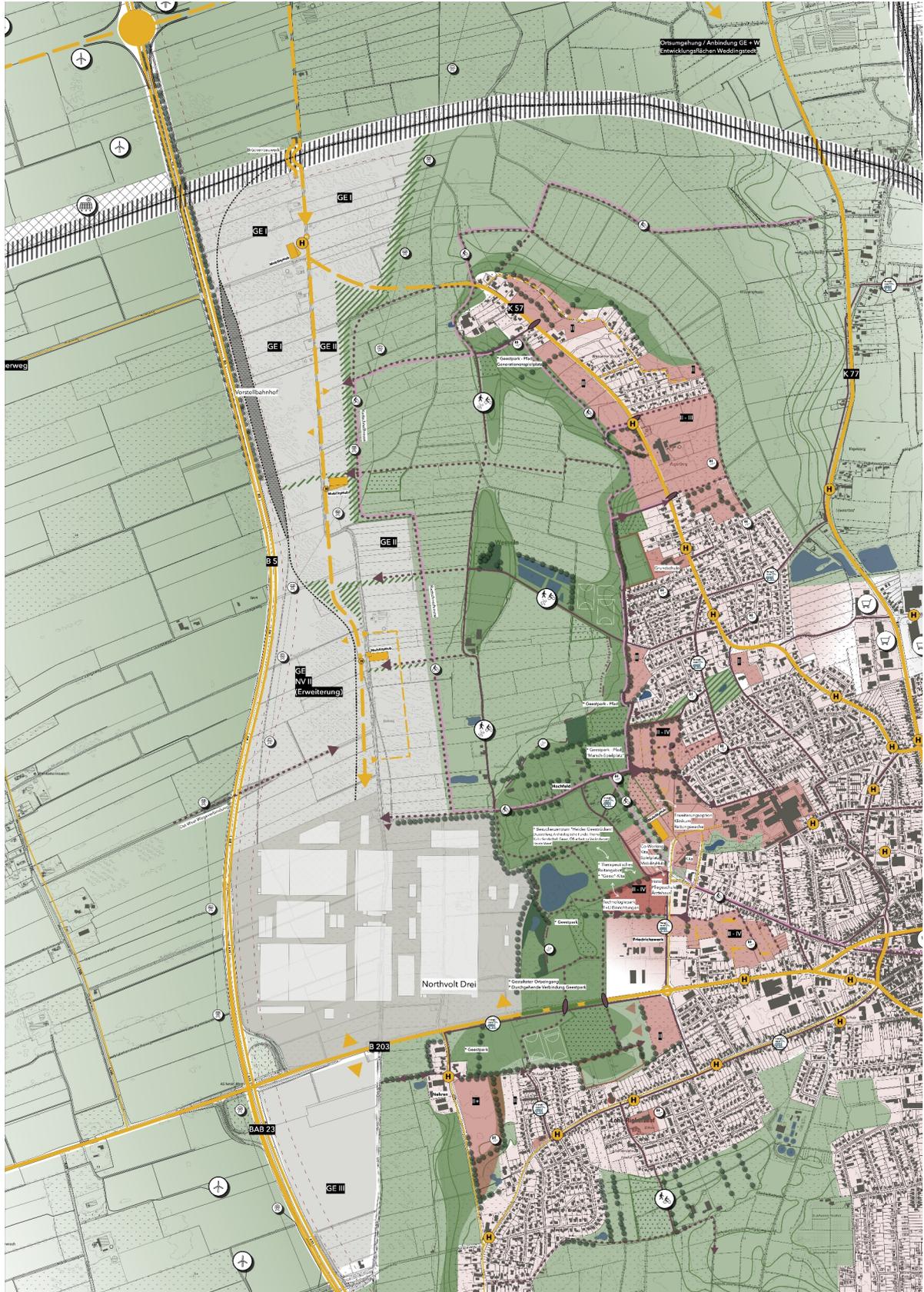
- |  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
| <b>Planerläuterung</b>                         |                          |  |
| Bestehende Erschließungsstraßen                | Variante 1 "Buerweg"     | Entfall der bestehenden Erschließungsabschnitte            |
| Variante 2 "Tiebensee"                         | Variante 3 "Weißes Moor" | Gewerbliche Erweiterungsflächen (SUK Fortschreibung - cma) |
| Vorzugsvariante Gleisstrasse / Vorstellbahnhof |                          | Optional gewerbliche Entwicklung zu prüfen                 |

**NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT HEIDE-WEST**  
 Variantenüberlegungen für zusätzlichen Anschluss B5

Februar 2024 M 1:10.000 (i.O. DIN A1)

### 4.3 Städtebauliches Strukturkonzept

Das Zielbild wurde verfeinert und in Einzelplänen detaillierter herausgearbeitet. Im Folgenden werden die einzelnen Themenbereiche abgebildet und erläutert.



### 4.3.1 Verkehr und Erschließung

#### Kfz-Erschließung

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt zum einen über das bestehende Straßennetz aus Haupterschließungsstraßen, wie der B 203, der Husumer Straße und der Holstenstraße in Wesseln. Diese Erschließungsstraßen sind insbesondere für die wohnbauliche Entwicklung anzunehmen. Als Zufahrtsstraße zum WKK und der angrenzenden Entwicklungsflächen stellt sich der Blaue Lappen heraus. Im Zuge der späteren baulich, gestalterischen Ausformung der Wohnbauflächen in Wesseln, aber auch der Bereiche Heide-West rund um das WKK wird eine Umgestaltung der Holstenstraße bzw. des Blauen Lappen in Form von Abschnittsbildungen durch Zäsuren und Raumbildungen durch die Straßenrandbebauung vorzusehen sein.

Für die wohnbaulichen Entwicklungsflächen sind auf Ebene vertiefender Planungen geeignete Erschließungssysteme zu wählen. Als Grundsätze für die zu wählenden Erschließungssysteme sind folgende Kriterien zu benennen, da mit ihnen die gewünschte Qualität erzielt werden kann:

- Bündelung der Kfz Verkehre;
- gemeinschaftliche Stellplatzanlagen, z.B. MobilityHubs entsprechend der Größenordnungen der Baugebiete angepasst;
- Verknüpfung der Verkehrsformen ermöglichen (ÖPNV, Umstiegsmöglichkeiten, Leihsysteme).

Zum anderen wird für die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich der Batteriefabrik ein neuer Straßenanschluss herzustellen sein. Die Gewerbeflächen sollen nicht über das Bestandsstraßennetz der Ortslagen, wie Wesseln, erschlossen werden. Ein Anschluss ist von Norden als überörtliche Anbindung an die B 5 (das regionale Straßennetz) anzunehmen, um in den Ortslagen selbst keine unverhältnismäßige zusätzliche Belastung durch Schwerlastverkehre zu bilden.

Die Fragen der zukünftigen Leistungsfähigkeit und möglicher Entlastungsmaßnahmen hierzu wurden bereits in Kap. 4.2 [Exkurs] Überörtlicher Verkehr / Anbindung an die B 5 dargestellt.

Ein wesentlicher Punkt der Gestaltung der Erschließungssituation wird die Auslegung des „Orts- eingangs“ an der B 203 auf Höhe der Sportflächen der Gemeinde Lohe-Rickelshof sein. Mit dem Motiv des Geestparks soll ein über die Bundesstraße zusammenhängender Park (Durchgehende Verbindung Geestpark) entstehen. Diesen gilt es auch im Bereich der Bundesstraße wahrzunehmen und den Straßenabschnitt entsprechend zu gestalten. Mit einer Entwicklungstendenz der Bauflächen von Lohe-Rickelshof Richtung Westen kann die Ortseinfahrt bereits vor den Loher-Kreisverkehr gelegt werden und im Zusammenspiel mit gestalterischen Elementen wie Baumstellungen und -pflanzungen eine verkehrliche Beruhigung erwirkt werden.

#### Fuß- und Radwegenetz

Um die verkehrliche Erschließung in den zukünftigen Wohnbaugebieten und gewerblichen Gebieten so gering wie nötig zu halten, wird ein umfangreiches Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Dieses bietet im gesamten Planungsraum die Qualität der kurzen Wege. Hierzu werden die bestehenden Wegeverbindungen ergänzt und Wegeschlüsse vorgenommen. Es entstehen kurze Wege, vielfältige Übergänge und Anbindungen aus den bestehenden und zukünftigen Wohngebieten in den Freiraum (Geestpark). Unabhängig von den Straßenführungen wird so ein System von

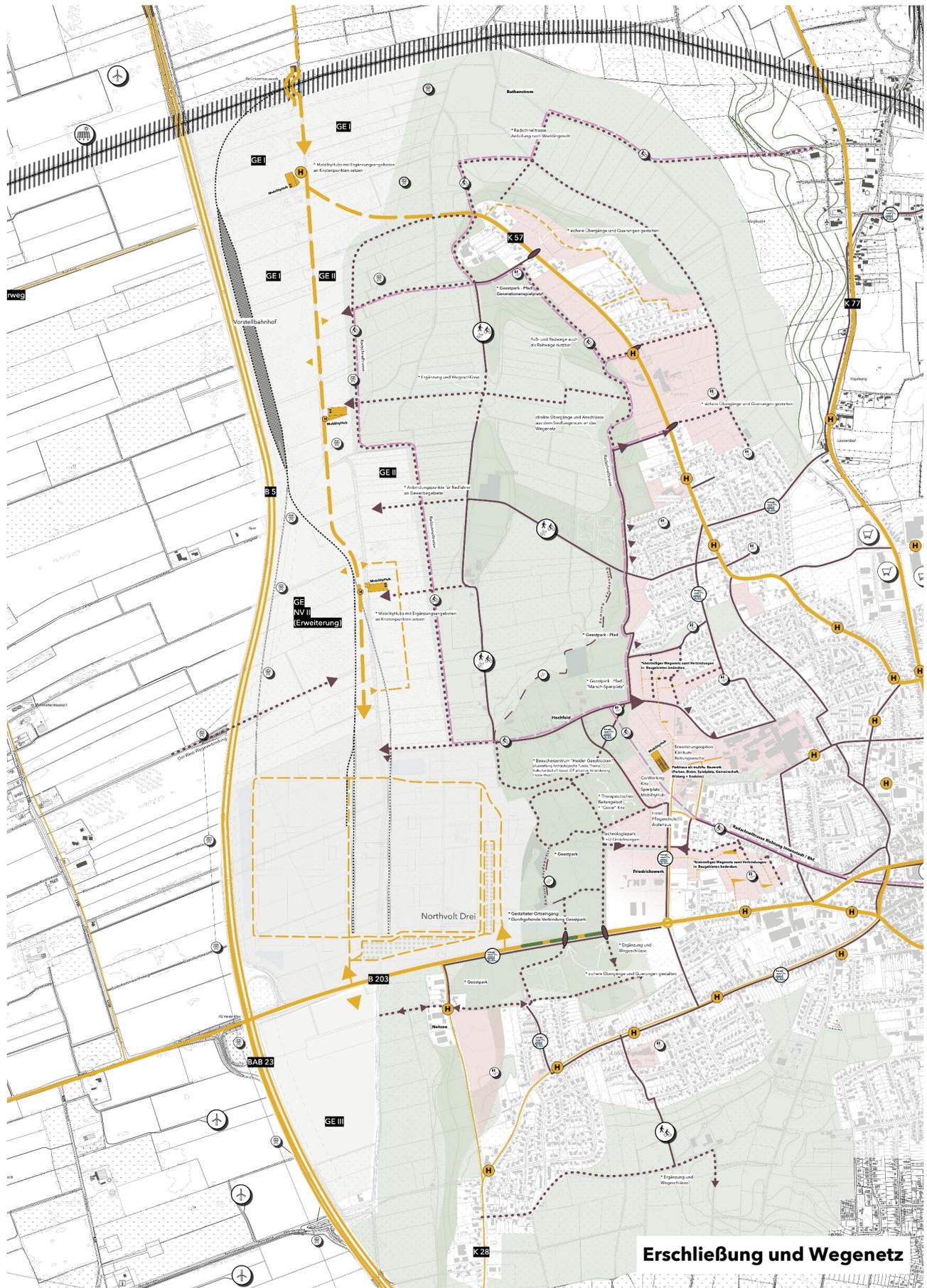
internen Fußwegeverbindungen vorgesehen, das sich z.B. an den bestehenden Knickstrukturen orientiert. Die Wegeverbindungen schließen damit an das bestehende unabhängig geführte und sehr attraktive Fußwegenetz der Ortsrandlagen Wesseln, Heide und Lohe-Rickelshofs an.

Gleichzeitig soll eine Ost-West-Wegeverbindung, wie sie derzeit mit dem Kirchweg (Norderwörden) besteht, langfristig für Fuß- und Radverkehre erhalten bleiben. Hierdurch kann das Fuß- und Radwegenetz vervollständigt werden und ermöglicht sowohl Arbeitswege in das künftige Gewerbe wie auch Freizeitwege in den Geestpark. Die genauen Anschlusspunkte der Ost-West-Verbindung sind auf die künftige Entwicklung anzupassen und auszurichten.

Ergänzt wird dieses kleinteilige Wegenetz durch eine durchlaufende Radschnelltrasse entlang des gesamten westlichen Ortsrandes Wesseln bis Heide mit Anschluss an die Fahrradstraße Hochfelder Weg (als Radschnelltrasse zu gestalten), Richtung Innenstadt und Bahnhof Heide. Insbesondere die Radverkehre lassen sich aufgrund des kleinteiligen Wegenetzes und durchgehender Verbindungen schnell zwischen den wesentlichen Ziel- und Quellorten abbilden. Zur Anbindung der zukünftigen gewerblichen Flächen wird auch anschließend an die beschriebene Radschnelltrasse entlang der östlichen gewerblichen Kante eine Führung des Radschnellweges vorgesehen, der regelmäßige Anbindungen / Einfahrten für Arbeitnehmer ermöglicht (Wegeverbindung zw. Bahnhof Heide und GE-Nordflächen). Diese Radschnelltrasse kann perspektivisch weiter ausgebaut an das Freizeitwegenetz angeschlossen werden und Verbindungen über Wildpfal Richtung Weddingstedt ermöglichen.

Als zusätzliches Thema ist aufgrund der vor Ort ansässigen Reithöfe (Hochfeld) auch das Netz an Reitwegen zu benennen. Hierfür sind innerhalb des Geestparks unterschiedlich gestaltete und beschilderte Routen denkbar, die auch über die Nutzung zu Pferd hinaus auf Teilabschnitten von anderen Nutzergruppen (Wandernde und Radfahrende) genutzt werden können.

Der Grünraum zwischen gewerblichen Entwicklungsflächen und wohnbaulichen Entwicklungsflächen wird von einem Netz an Arbeits-, Freizeit- und Erholungswegen durchzogen. Diese Wege sollen auch - wie derzeit im Bestand - weiter als landwirtschaftliche Wege genutzt werden.



### 4.3.2 Freiraum und Naherholung

Zwischen dem im Westen des Entwicklungsgebietes befindlichen gewerblichen Bereich und dem im Osten befindlichen wohnbaulichen Bereich entwickelt sich als ein verbindendes und gleichzeitig abgrenzendes Element ein „Grüngürtel“. Dieser bildet sich aus den vorhandenen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Naherholungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Der Grünzug beinhaltet wie in der Bestandssituation landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sollen weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und insbesondere mit dem Siedlungsraum und dem Gewerbe vereinbare Landwirtschaftsformen integrieren.

Der Grüngürtel gliedert sich somit in einen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaftsteil und einen parkähnlich gestalteten Bereich „Geestpark“. Der Grüngürtel greift prägende Grün- und Freiraumstrukturen auf. Dies bezeichnet die vorhandenen Knicks, Waldflächen, Biotope und Ausgleichsflächen sowie Gewässer, wie insbesondere den Baggersee in Heide und die Klärteiche in Wesseln. Der Grüngürtel knüpft somit an die Strukturen des bestehenden Grün- und Wegenetzes der Gemeinden an. Die attraktiven Wegeverbindungen werden aus den Siedlungsbereichen heraus in den Grünraum fortgeführt. Eine Durchwegung des gesamten Grüngürtel mit Freizeit- und Erholungswegen ist vorgesehen. Dies ermöglicht auch für die Arbeitswege (aus dem Siedlungsraum hin zum Gewerbe) kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer.

Für den Kulturlandschaftsteil werden folgende planerische Ziele verfolgt:

- Bei einer Überprägung des Raumes sollte eine Qualifizierung der bestehenden Strukturen angedacht werden und im Zusammenspiel mit der Ergänzung der Strukturen ein aufgewerteter gestalteter Landschaftsraum entstehen.
- Der Grüngürtel wird als wesentlicher Naherholungsraum für den gesamten Siedlungsbereich Heide-West fungieren.
- Die landwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb dieses Teils vorgesehen und bildet das Gegenstück zum gestalteten Parkbereich.
- Am Rande der bebauten Bereiche ist die – zum Teil bereits sehr hochwertig vorhandene – Ortsrandeingrünung als Freiraumelement und Abgrenzung der baulichen Siedlungskante fortzuführen und als gestalterisches Element zu erhalten.
- Die Geestkante wird beibehalten, dient als wesentliches strukturgebendes landschaftliches Element und als Orientierung zur Abgrenzung des Geestparks.

#### Geestpark

Der Geestpark stellt einen landschaftlich gestalteten Grünraum dar, der sich entlang der Ortsränder bis zur Geestkante ausweitet. Der Geestpark ist hier als ein weitläufig erscheinender und „wilder“ Park zu verstehen, der nicht zwingend in allen Bereichen der stetigen Pflege bedarf. In Teilen des Planungsraums weitet sich der Geestpark auf; in anderen Abschnitten wird der Geestpark mehr als ein schmalerer Geestpfad vorgesehen. Die „Geestinsel“ (rund um die Hoflage Jerusalem) wird in den Geestpark eingeschlossen und bildet somit einen zusammenhängenden Raum. Entlang der Ortsränder wird der Geestpfad ausgebildet. In diesen können multifunktionale, generationenübergreifende soziale Nutzungen eingebunden werden, z.B. Spielplätze, allg. Spiel- und Sportflächen. In Wesseln sowie in Lohe-Rickelshof ist bei Bedarf zur Erweiterung der Grundschule und sonstiger sozialer Nutzungen über die Verlagerung der Sportflächen in den Geestpark nachzudenken. Gerade solche Nutzungen lassen sich attraktiv in den Geestpark integrieren und befin-

den sich weiterhin in unmittelbarer Nähe der zugehörigen Institutionen. Im Siedlungsraum kann auf den freiwerdenden Flächen Platz für Erweiterung und Neubau geschaffen werden.

Auf dem schmalsten Stück zwischen Gewerbe und Siedlungsraum (rund um den Baggersee in Heide) zieht sich auf gesamter Breite der Geestpark. Hier nimmt der Siedlungsbereich Hochfeld als Außenbereichssiedlung eine Sonderstellung ein. Es gilt insbesondere für diesen Siedlungsteil die Wohnqualität (angelehnt an ihren aktuellen Charakter) zu erhalten. Hierzu kann das Konzept des Wohnens im Park verfolgt werden, das den Hochfeldern eine besondere Qualität bei Heranrücken der gewerblichen Flächen bieten kann. Rund um die Entwicklungsflächen am Blauen Lappen bis hin zu den Biotopstrukturen sind auch soziale Nutzungen, die sich gut in den Grünraum integrieren lassen denkbar. Hier ist unter anderem an Reitangebote (auch therapeutisches Reiten des WKK), Kita mit Naturbezug oder ein „Besucherzentrum Heider Geestrücker“, das vor Ort die archäologischen Funde ausstellt, zum Thema Kulturlandschaft Geest und den anstehenden Veränderungen des Raumes informiert und sensibilisiert, zu denken.

Den Grüngürtel gilt es als einen zusammenhängenden Naherholungsraum zu denken, weshalb auch die durchgehende Verbindung über die B 203 im Bereich Lohe-Rickelshof von Bedeutung ist. Hier gilt es einen Ortseingang zu gestalten, der die durchgehende Verbindung des Geestparks ermöglicht. Dies kann unter anderem durch freiraumplanerische Elemente wie Baumstellungen o.ä. erfolgen.

Für die bereichsweise Ausgestaltung des Geestparks sind vertiefende freiraumplanerische Konzepte zu beauftragen, die den Geestpark in sinnvolle Abschnitte untergliedern und Nutzungsbereiche definieren.

Da der Planungsraum den Übergang von Marsch zu Geest darstellt, ist auch das Thema Wasser für die Freiraumgestaltung einzubinden. Dies lässt sich zusätzlich im Rahmen von klimasensibler und -resilienter Stadtgestaltung denken.

### Klimasensible Gestaltung und Entwässerung

#### *Im Siedlungsbereich und den Ortsrändern*

Durch die Aufnahme der bestehenden Knick- und Wegebeziehungen können für die Ableitung des Regenwassers knick- und wegebegleitende Gräben und Mulden vorgesehen werden. Diese führen das verbleibende Wasser in die, den Siedlungsrand bildende, Eingrünung. Das dort angelegte Muldensystem lässt über die Grabenlängen einen erheblichen Anteil des Regenwassers über Verdunstung abfallen. In den Bereichen, in denen dieses aufgrund höherer Versiegelungsgrade nicht möglich wird, sind Regenrückhaltebecken vorzusehen, die in das Graben- Muldensystem eingebunden sind und auch zu gestalterischen Zwecken („Grünzonen“) herangezogen werden können.

#### *Im Grüngürtel*

Zur Begegnung von Starkregenereignissen werden multifunktionale Retentionsflächen im Grüngürtel ausgebildet. Diese dienen unter anderem als gestalterisches und funktionales (freizeittechnisches) Element.

Die bestehenden Entwässerungsgräben gilt es weiter zu unterhalten und bei Entwicklung der gewerblichen Flächenpotenziale und Wohnbauflächen zu einem funktionierenden Gesamtsystem neu zu arrangieren.

### Landwirtschaft

Ein wesentlicher Teil der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, die sich über den künftigen Grüngürtel erstrecken, können und sollen auch weiterhin durch die Landwirtschaft genutzt werden. Ggf. können neue, angepasste Formen der Landwirtschaft angewendet werden. Die innerhalb des Grüngürtels angelegten Wege dienen auch als landwirtschaftliche Wege.



### 4.3.3 Siedlungsraum und Wohnbauflächen

Mit dem NSK Heide-West werden wohnbauliche Entwicklungsflächen aufgezeigt, die perspektivisch für die Siedlungsflächenentwicklung herangezogen werden können. Die Auswahl der Flächen beruft sich auf die entsprechend in den Diskussionen aus dem SUK Prozess herausgearbeiteten Flächen. In Kombination mit fachlichen Kriterien und planerischen Bewertungen (z.B. Ausschluss, wenn durch Ausgleichsflächen belegt) ergeben sich die aufgezeigten Flächenpotenziale in den jeweiligen Gemeinden. Hierbei sei anzuführen, dass die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden auf die gewollte und angedachte gewerbliche Entwicklung abzustimmen und behutsam durchzuführen ist. Um den Orten in ihrem jeweiligen Charakter gerecht zu werden, sind vertiefende Auseinandersetzungen mit den konkreten vorzufindenden Situationen durchzuführen. Auf den wohnbaulichen Flächenpotenzialen sind auch soziale Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Sondernutzungen zu denken. Auch diese Strukturen sind entsprechend des regionalen strukturellen Wandels zu entwickeln und auf die Bedarfe in den jeweiligen Kommunen anzupassen.

Die sich auf den Flächen ergebenden Potenziale für Wohneinheiten (WE) können über Szenarien mit unterschiedlichem Verdichtungsgrad ermittelt werden, so dass sich für alle Flächen eine Spanne an möglichen Wohneinheiten ergibt und je nach räumlicher Situation abgestimmt werden können (dazu genauer unter 5 Flächenpotenziale und Nutzungsanteile).

Um zu einer genaueren Konzeptionierung und Aussagen im Städtebau zu kommen und damit entsprechende (verbindliche) Bauleitpläne vorbereiten zu können, werden im Rahmen des Förderprogramms „Qualitätsoffensive Wohnen“ drei Bereiche in den Gemeinden mit Wohnbauflächenpotenzialen ausgewählt, für die entsprechende städtebauliche Konzepte erarbeitet werden.

Hierfür bieten sich aufgrund bestimmter bestehender Grundlagen oder planerischer Vorarbeiten (z.B. Wettbewerbsbeitrag Lohe-Rickelshof) die folgenden Gebiete an:

- Friedrichswerk (Wettbewerbsgebiet) in Lohe-Rickelshof
- Nussgang in Heide
- An der Holstenstraße in Wesseln

Für diese Flächen werden Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung durch die Erstellung von städtebaulichen Konzepten erarbeitet. Dies soll den Gemeinden eine Vorstellung über Wohnungstypologien, Erschließungssysteme und Freiraumstrukturen geben, die auf die veränderten Rahmenbedingungen durch die Ansiedlung der Batteriefabrik reagieren und die entsprechend nachgefragten Angebote abdecken. Die städtebaulichen Entwürfe dienen zur Vermittlung und Erleichterung bei der späteren Umsetzung in Bebauungsplänen. Grundlage für die Erarbeitung sind die Zielvorstellungen und Leitideen aus dem NSK Heide-West.

Die städtebaulichen Konzepte stellen einen eigenen Auftrag dar und werden als Exkurs in das NSK Heide-West eingebunden. Eine genauere Darstellung erfolgt im Endbericht *„Wohnbauliches Entwicklungskonzept „Heide West“. Im Rahmen des MRH-Teilprojekts „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ innerhalb des Leitprojekts „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“*, AC Planergruppe, Dezember 2023.

*Beispielhaft werden folgend die Lagepläne zu den städtebaulichen Testentwürfen für die Fläche „Friedrichswerk“ (Lohe-Rickelshof) und „An der Holstenstraße“ (Wesseln) gezeigt.*



Die in den Entwürfen aufgezeigten Prinzipien und Kriterien lassen sich als städtebauliche Qualitätskriterien für die Entwicklung der wohnbaulichen Flächen heranziehen. Sie lassen eine Übertragbarkeit auf andere Flächen zu, indem sie im jeweiligen Kontext in Priorität, Maßstäblichkeit und Struktur überprüft werden. Es ist selbstverständlich jeweils der Maßstab bei der Entwicklung der Gebiete bezogen auf die Gemeindegröße und bauliche Prägung heranzuziehen.

#### Prinzipien und Qualitätskriterien

**Freiraum**            Erhalt und Ergänzung bestehender landschaftsprägender und grüner Strukturen

**Erschließung**     Kurze Wege  
Autoarme Quartiere und Nachbarschaftshöfe  
Ruhender Verkehr

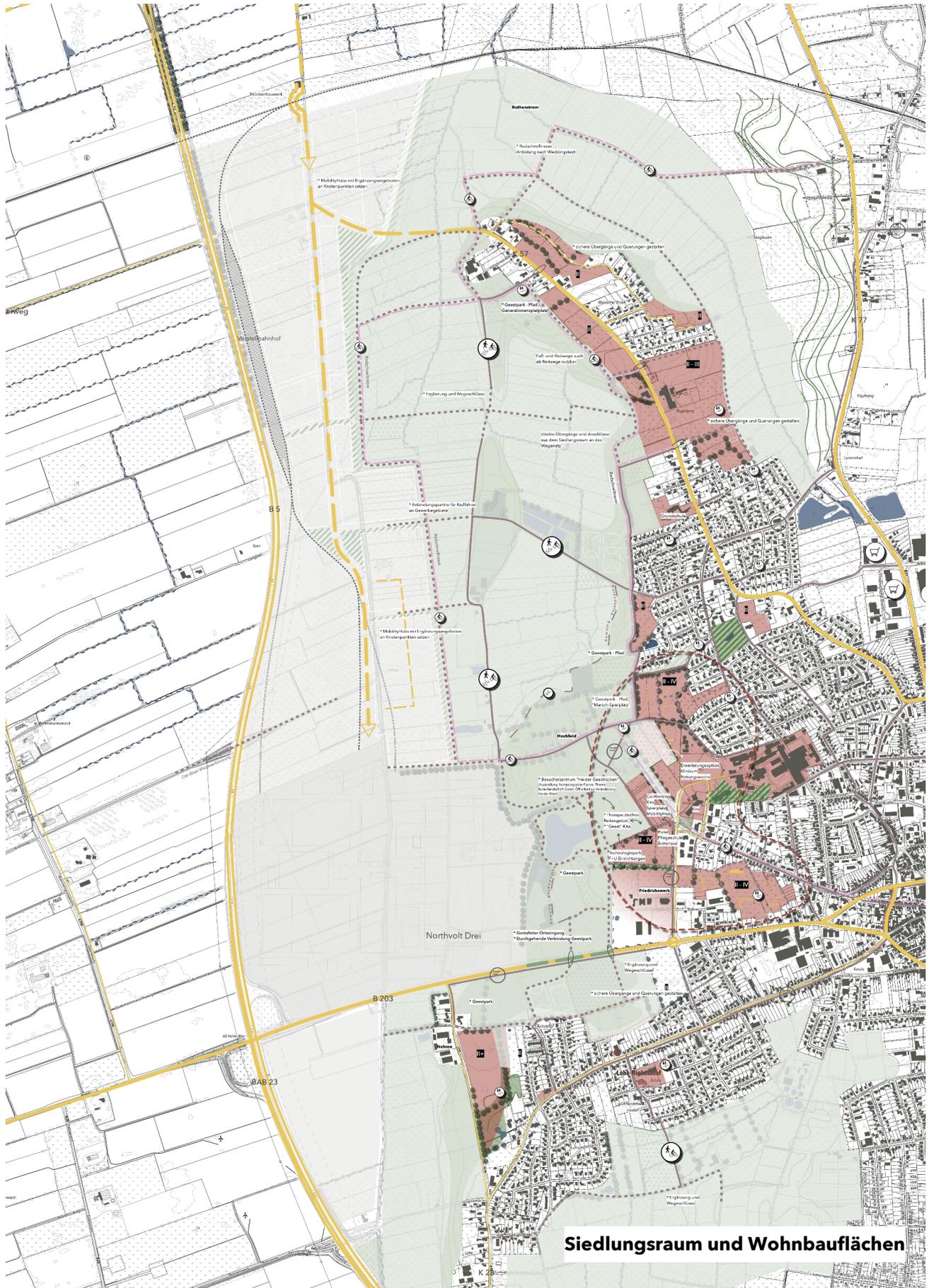
**Nachbarschaften**    Gestaltung kleiner Nachbarschaften  
Mischung der Wohntypologien  
Nachbarschaftshof/ Treffpunkt / Mitte im Quartier

**Reaktion auf Bestandsbebauung**    Beachtung abgestimmter Höhenentwicklung  
Durchmischung der Bebauungsformen  
Dachgestaltung

#### **4.3.4 Gewerbliche Entwicklung**

Die gewerblichen Entwicklungsflächen erstrecken sich über den gesamten Verlauf entlang der BAB 23 bzw. B 5 zwischen der B 203 und der Bahntrasse Heide-Büsum. Aller Voraussicht nach wird sich die gewerbliche Entwicklung nach Bestreben von Northvolt von Süden nach Norden hin entwickeln. Mit Ansiedlung der Batteriefabrik werden die direkt angrenzenden Flächenpotenziale Priorität in der Entwicklung haben. Für die Firma Northvolt sind hier möglichst kurze Wege zur Batteriefabrik und die Möglichkeiten von Synergieeffekten zu den benötigten Nebenansiedlungen wie Gehäusefertigung, Recycling und Montage von Bedeutung.

Zur Ansiedlung weiterer Zulieferer, ggf. auch der Unterbringung von örtlichem Gewerbe, und dem Aufbau eines breit aufgestellten Gewerbe- / Industriegebietes im Bereich des Energiesektors werden die zusätzlichen Entwicklungsflächen in den Gemeinden Neuenkirchen und Wesseln aufgezeigt. Die eingezeichnete Flächenkulisse nimmt hier noch keine „Flächenausweisung“ vorweg, sondern stellt einen planerisch konkretisierten „Suchraum“ für die Ansiedlung von Industrie oder Gewerbebetrieben dar.



#### 4.3.5 Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen zueinander und insbesondere der Wahrung eines angemessenen Abstandes, wurden die jeweiligen Flächenpotenzialen mit ihren denkbaren Nutzungsmöglichkeiten durch einen Gutachter auf schalltechnische Machbarkeit geprüft. Die grundsätzliche Machbarkeit aus schalltechnischer Sicht sollte mit dieser Prüfung dargelegt werden. Angenommen wurde vorerst für alle gewerblichen Entwicklungsflächen eine industrielle Nutzung.

Der TÜV Nord hat diese schalltechnische grobe Bewertung mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Grundsätzlich sind die gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung bei einem gegenseitigen Heranrücken durch die Kommunen aufeinander abzustimmen und gleichermaßen in den Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen!

- Die im NSK Heide-West aufgezeigten Entwicklungen sind grundsätzlich möglich.
- Bei den gewerblichen Entwicklungsflächen ist bei industrieller Ausprägung mit Einschränkungen in der Nachtnutzung zu rechnen.

Ein Teil der gewerblichen Entwicklungsflächen wird bei einem Heranrücken der Wohnbebauung lediglich eingeschränktes Gewerbe ermöglichen.

- Die Flächen G-A bis G-F sind insgesamt gemeinsam zu betrachten, um sinnvolle Emissionskontingente zu ermöglichen
- Für G-G wird keine Nachtnutzung möglich sein, aufgrund der nahe gelegenen bestehenden Wohnbebauung.
- Für M-A ist ein Mischgebiet, wie auf den direkt angrenzenden Flächen des BP 63 (Stadt Heide), denkbar.
- Die wohnbaulichen Entwicklungsflächen sind grundsätzlich möglich; ggf. ist eine „Optimierung“ im Hinblick auf eine Abstimmung und Abwägung der zu bedenkenden Nutzungen untereinander vorzunehmen (Emissionskontingente in GE- Gebieten).

Für die Flächenpotenziale W-C oder auch W-D werden aufgrund der Einrahmung durch Bestandswohngebiete keine Bedenken gesehen, da die schalltechnische Machbarkeit bereits für diese Gebiete einzuhalten sein wird.

- Bei einem Heranrücken der Wohnbebauung von Osten nach Westen ist mit Einschränkungen der gewerblichen Flächen im Westen zu rechnen; andersherum ist kein Heranrücken der Wohnbauflächen nach Westen möglich, wenn die gewerblichen Flächen weit nach Osten rücken.
- Bei konkreten Entwicklungsabsichten sind Detailberechnungen vorzunehmen, durch die der entsprechende Optimierungsbedarf aufgezeigt wird.
- Die schalltechnische Bewertung von Verkehrs- und Schienenlärm orientiert sich nicht an den Kennwerten der TA Lärm und DIN 18005-1, sondern der 16. BImSchV sowie der RLS-90 und obliegt der städtebaulichen Abwägung.

Das Konzept kann mit den vorgenannten Hinweisen zum Immissionsschutz detailliert werden. Flächen, für die sich Nutzungseinschränkungen andeuten, können daraufhin als gewerbliche Flächen für eingeschränktes Gewerbe eingebunden werden. Auch die Realisierungsstufen greifen die Einordnung in der Folge auf, so dass Zeit für die Gestaltung eines harmonischen Übergangs bleibt.

Für die konkrete Umsetzung der einzelnen Flächen z.B. in vertiefenden städtebaulichen Umsetzungskonzepten oder Bauleitplanungen sind schalltechnische Untersuchungen anzufertigen. Erst mit diesen können detaillierte, auf die gegebenen Situationen und geplanten Bebauungen, angepasste (Schallschutz-) Maßnahmen benannt werden.

#### 4.4 Realisierungsstufen

Die Gesamtentwicklung – wie im NSK aufgezeigt – ist auf einen Zeitraum für die nächsten 15 Jahre bis ca. 2040 ausgelegt. Voraussetzung der schrittweisen Umsetzung ist die gemeindliche Willensbildung und Umsetzungsentscheidung (jeweils auf Teilprojekte bezogen).

Teilprojekte können unabhängig voneinander umgesetzt werden. Die Entwicklungen zum Geestpark können u.a. unabhängig von der Umsetzung von wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung angegangen werden. Die Realisierung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsflächen ist jeweils vor der konkreten Umsetzung auf den Bedarf und bereits erfolgte Entwicklungen und Planungen abzustimmen, um eine gesamthaft verträgliche Entwicklung zu ermöglichen. Letzteres gilt insbesondere auch für die planerisch konkretisierten „Suchräume“ für die Ansiedlung von Industrie oder Gewerbebetrieben.

Nach dem Stand der informellen Planungsgrundlage NSK im März 2024 wären aus heutiger Sicht als realistische Einschätzung folgende Realisierungsstufen denkbar:



Diese Entwicklung steht insbesondere in Abhängigkeit zum Planungsverfahren des Gleisanschlusses, der jeweiligen Trassierung sowie dem zusätzlichen Anschluss an die B 5. Genaue Realisierungsstufen sind somit im weiteren Prozess zu bestimmen und entsprechend auf die laufenden Planungen, die Flächensicherung und die Verkaufsbereitschaften von Eigentümer:innen abzustimmen.

#### Wohnbauliche Prioritäten

Aus planerischer Sicht wird für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Wesseln die Umsetzung der westlichen Flächen an der Holstenstraße priorisiert. Erst in langfristiger Betrachtung kommen die Flächen östlich der Holstenstraße in Betracht und sind wesentlich vom Fortgang des derzeit dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs abhängig.

Für die Stadt Heide wird der gesamte Bereich um das WKK herum als Entwicklungsschwerpunkt angesehen. Dieser ist prioritär mit der Bauleitplanung zum Wohngebiet „Am 2. Nussgang“ sowie den angrenzenden Flächen des WKK als gesamthafter Planungsraum zu denken und auf alle möglichen Entwicklungschancen abzustimmen. So dürfte unter anderem die langfristige Entwicklungsmöglichkeit des WKK vor dem Hintergrund des angenommenen Einwohnerzuwachses von hoher

Bedeutung sein und in planerischen Überlegung zu prüfen sein. Dieser Prüfauftrag bezieht sich sowohl auf die Nutzungen (Wohnen, Klinik, Dienstleistungen, Gewerbe-Batteriefabrik) als auch auf die Fragen der Erschließung.

In Lohe-Rickelshof wird die Fläche „Friedrichswerk“ mit hoher Priorität versehen. Hier können u.a. auf Grundlage des städtebaulichen Testentwurfs Gespräche mit Eigentümern und Investoren stattfinden.

#### Gewerbliche Prioritäten

Für die gesamthafte gewerbliche Entwicklung wird ein zusätzlicher Anschluss an die B 5 als eine zwingende Voraussetzungen gesehen. Konkrete Realisierungsstufen können auf Grundlage des aktuellen Planungsstands nicht benannt werden. Für die Priorisierung bedarf es der weiteren Ausformulierung der verkehrlichen Anbindung sowie zusätzlicher Aussagen zur Lage und Organisation der erforderlichen Nebenansiedlungen.

Aus planerischer Sicht werden daher zum aktuellen Zeitpunkt lediglich gewerbliche Abschnitte gebildet für die eine gemeinsame Entwicklung sinnvoll erscheint. Eine zeitliche Priorisierung ist dem nicht beizumessen. Als ein sinnhafter Teilabschnitt bilden sich die Flächen direkt nördlich angrenzend an die Flächen der Batteriefabrik von Northvolt heraus (Norderwörden und Heide). Einen weiteren Teilabschnitt bilden die „Nordflächen“ auf den Gemeindegebieten von Neuenkirchen und Wesseln. Die gewerblichen Flächen südlich der B 203 auf dem Gemeindegebiet Norderwördens stellen einen in der Planung sehr unabhängigen eigenen Abschnitt dar.

Zur schrittweisen Erschließung der gewerblichen Entwicklungsflächen können im Rahmen von gemeindeübergreifenden Entwicklungen auch gemeinsame Realisierungsformen wie ein interkommunales Gewerbegebiet in Frage kommen (siehe Maßnahmenableitung SUK-Fortschreibung 2024, cima).

Wichtig für die gewerbliche Entwicklung allgemein:

- Weitergehende kommunalpolitische Abstimmung,
- frühzeitige Flächensicherung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse.



## 5 Flächenpotenziale und Nutzungsanteile

Für die Ermittlung der tatsächlichen Flächenpotenziale und Nutzungsanteile sowie Zahlen zu möglichen Wohneinheiten (WE) wurden pauschale Flächenannahmen getroffen. Diese berufen sich unter anderem auf die Annahmen aus der Zwischenstandsvereinbarung der SUK Fortschreibung (April 2023) sowie zeitgemäßen Flächenannahmen aus vergleichbaren Planungen.

### Wohnbauliche Entwicklung

Für die wohnbauliche Entwicklung wurden folgende Flächenbedarfe angenommen:

EFH	1 WE – 450 m <sup>2</sup> Grundstückfläche
RH	1 WE – 150 m <sup>2</sup> Grundstückfläche
MFH / Geschossbau (III)	11 WE – 1.000 m <sup>2</sup> Grundstückfläche

Dieser Flächenansatz wird in drei Szenarien mit unterschiedlich hohen Annahmen zur Verdichtung – vergleichsweise bezogen auf 1 Hektar Fläche – exemplarisch dargestellt (siehe tabellarische Darstellung). Angenommen wird insgesamt ein geringer Erschließungsanteil, der sowohl die Fahrerschließung als auch Freiraumstrukturen beinhaltet. Bei steigender Verdichtung erhöht sich der Freiraum- und Erschließungsanteil, da von einem höheren Bedarf an gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsflächen ausgegangen wird.

	Szenario 1: Geringe Verdichtung		Szenario 2: Mittlere Verdichtung		Szenario 3: Hohe Verdichtung	
	Flächenanteil	WE	Flächenanteil	WE	Flächenanteil	WE
Plangebiet (1 ha)						
<b>Baufläche</b>	<b>75 %</b>	<b>34,7</b>	<b>70 %</b>	<b>37,4</b>	<b>65 %</b>	<b>44,8</b>
EFH	35 %	7,8	18 %	4,0	19 %	4,2
RH / Stadthaus	15 %	10,0	18 %	12,0	22 %	14,7
MFH (Geschosswohnen)	15 %	16,9	19 %	21,4	23 %	25,9
Sondernutzung	10 %		15 %		20 %	
<b>Freiraum / Erschließung</b>	<b>25 %</b>		<b>30 %</b>		<b>35 %</b>	
Grün und Wasser	10 %		15 %		20 %	
Fahrerschließung (auch mit Fuß- und Radwegen)	15 %		15 %		15 %	

Die individuellen Gegebenheiten der Flächen sind in diesem groben Ansatz nicht bedacht. Unter anderem wird für Flächen mit hochwertigen Grünstrukturen (z.B. Knicks / Redder) ein deutlich höherer Freiraum- und Erschließungsanteil erforderlich z.B. aufgrund von Knickschutzabständen.

Die Annahmen der Szenarien wurden im Rahmen des NSK Prozesses wenig bis gar nicht in den Gemeinden diskutiert und sind somit eine planerische Überlegung, die jeweils bei konkreter Flächenbetrachtung mit den Gemeinden geprüft und ggf. angepasst zu diskutieren ist.

Als weiterer Anhaltspunkt für die Abschätzung der Anzahl möglicher umzusetzender Wohneinheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungspotenzialen dienen die Testentwürfe des wohnbaulichen Entwicklungskonzepts „Heide West“. (siehe auch unter Siedlungsraum und Wohnbauflächen S. 31) In diesem Kontext fanden bereits erste Diskussionen mit den Gemeinden zu Vorstellungen der Mengenanteile und der zeitlichen Umsetzungshorizonte statt.

### Gewerbliche Entwicklung

Gewerbliche Bauflächen	„Brutto“-Gewerbefläche der „Suchräume“
Nördlich von NV <i>(unmittelbar angrenzend)</i>	82 ha
„Nordflächen“	81 ha
<u>Südl. B 203</u>	<u>29 ha</u>
GE gesamt	192 ha

Zur Errechnung der „Netto“-Gewerbefläche wird von einem Erschließungsanteil von insgesamt ca. 50 % ausgegangen, der sich aus Verkehrsflächen, Abstandsflächen und Grünflächen zusammensetzt. Im Detail ergibt sich der Nettoflächenanteil aus den folgenden Annahmen: Von insgesamt 192 ha entfallen ca. 52 ha für die Gleisinfrastruktur und Freihalteflächen zur BAB 23 und B 5 in denen keine hochbaulichen Anlagen zulässig sind. Für die verbleibenden gewerblichen Entwicklungsflächen wird entsprechend der Annahmen in der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Belastung (WVK, Nov. 2023) von einem Verhältnis von 50 % zwischen Brutto- und Nettobaulandfläche ausgegangen.

## **6 Weiteres Vorgehen**

### **6.1 Einbindung in SUK**

Die SUK Fortschreibung formuliert in ihrem Entwurf:

*„Mit dem Entwurf eines gemeinsamen Zielverständnisses für den räumlichen Strukturwandel in der Region aber auch den damit verbundenen Herausforderungen, wird ein erster Grundstein für die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Ansiedlung der Großvorhaben und den damit einhergehenden Entwicklungsprozessen in der Region gelegt. Es ist als starkes Statement aller Akteure der Region zu verstehen. Die Region Heide ist bereit den erforderlichen Beitrag für die Ansiedlung von Großvorhaben in der Region zu leisten, wenn auch die anderen Akteure für umsetzbare und verlässliche Rahmenbedingungen sorgen.“*

Die Wichtigkeit des gemeinsamen regionalen Zielverständnisses wird mit dem NSK Heide-West gestützt.

Die SUK Fortschreibung bezieht sich in ihrer Ausrichtung auf die regionale Betrachtungsebene. Das dort gezeigte räumliche Leitbild orientiert sich im Entwurf an den Funktionen, die den SUK-Kommunen bereits in der Fortschreibung aus dem Jahr 2020 zukommen.

*„Dennoch führen die erforderlichen Mengen zu unterschiedlichsten Anforderungen an die Gestaltung, die es im weiteren Planungsprozess anhand konkreter Raumbilder unter Beteiligung der Kommunen zu konkretisieren gilt. Hierbei sind insbesondere Belange einer flächensparenden und verkehrsreduzierenden Wohnbauflächenentwicklung mit den Belangen des Ortsbildes, des Verkehrsnetzes, der Integration und der Infrastruktur in Einklang zu bringen.“*

Das NSK Heide-West wird daher in die SUK Fortschreibung als eine Vertiefung für einen konkreten betroffenen Bereich eingearbeitet. Für den konkreten Zwischenraum Heide-West stellen sich Fragen, die zu beantworten sind und auf Ebene der SUK aufgrund des Maßstabs der Betrachtungsebene nicht ausreichend behandelt werden können.

Mit dem NSK Heide-West wird in der SUK für den gewählten Vertiefungsbereich ein plastisch dargestelltes räumliches und strategisches Zielbild entwickelt. Das NSK vermittelt zwischen der häufig abstrakteren Ebene der SUK und der konkreteren Ebene der einzelnen kommunalen Planungen wie z.B. der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.2 Hinweise und Arbeitsaufträge**

Das Nutzungs- und Strukturkonzept stellt wie eingangs unter Kapitel 2 beschrieben ein informelles Planungsinstrument mit dem Charakter eines räumlichen und strategischen Zielbilds für die Region Heide-West in den kommenden Jahren dar. Es dient als Orientierung für die regionalen und gemeindlichen Planungsprozesse und kann als Argumentationsgrundlage die zukünftigen Entwicklungen stützen.

Mit dem NSK Heide-West werden also weitergehend auch „Arbeitsaufträge“ für die nächsten Ebenen formuliert.

So sind aus dem NSK heraus vertiefende städtebauliche Konzepte zu erarbeiten, um die Ebene der Bauleitplanung bearbeiten zu können. Hierzu bieten sich insbesondere städtebauliche Konzepte für die Bereiche von Wohnbauentwicklungsflächen an. Dies erfolgt exemplarisch bereits für 3 Teilflächen: An der Holstenstraße – Wesseln, Nussgang – Stadt Heide und Friedrichswerk – Lohe-Rickelshof.

Mit den vertiefenden städtebaulichen Konzepten können die dringenden planerischen Fragen zur Machbarkeit der Erschließung und Durchwegung, Verdichtung oder grünordnerischen Gestaltung bearbeitet und „vorgeklärt“ werden. Zudem können auf konkreten Bezug hin erforderliche Arbeitsaufträge, wie z.B. schalltechnische Bewertungen und weitere tiefergehende gutachterliche Untersuchungen vorbereitet und formuliert werden. Diese Arbeiten sind ohnehin auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich und können durch diese Arbeitsebene frühzeitig angegangen werden. Auf lange Sicht ermöglicht dies eine Beschleunigung der Planungen.

Konkret ergeben sich aus dem NSK Heide-West die folgenden tiefergehenden Arbeitsaufträge für die nächste städtebaulich und planerisch zu betrachtende Ebene:

#### Schall

- Vertiefende schalltechnische Bewertung und Prüfung konkreter Entwicklungsflächen
- Gesamtblick auf sich schalltechnisch bedingende Entwicklungen wie bei Heranrücken von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung

#### Verkehr

- Vertiefende verkehrliche Bewertung und Prüfung der Machbarkeit zur Anbindung Gewerbe an B 5
- Vertiefende verkehrliche Bewertung und Prüfung der Machbarkeit zur Anbindung konkreter wohnbaulicher Entwicklungsflächen
- Gesamtblick auf sich verkehrlich bedingende Entwicklungen wie bei Umsetzung mehrerer wohnbaulicher sowie gewerblicher oder sonstiger Nutzungen (z.B. WKK / Nussgang) mit Quell- und Zielverkehren
- Gesamthafte Betrachtung und Prüfung der Erschließungssituation rund um das WKK; Organisation der Fahrerschließung und Parkverkehre

#### Städtebau

- Grundsätzliche Haltung zu städtebaulichen Zielen und Grundsätzen entwickeln
  - Bestandsstrukturen und Artenschutz
  - Entwässerung- und Erschließungssysteme
  - Bebauungstypen und Verdichtung

#### Kommunikation

- Entwicklungsziele langfristig in den Verwaltungen kommunizieren und verankern
- Abstimmungen zu Entwicklungsabsichten bei sich bedingenden Planungen, z.B. Stadt Heide in Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zum WKK, damit ein „Zusammendenken“ der Planungen zu positiven Effekten (Synergieeffekten) führt
- Abstimmung des Strukturplans des NSK mit den Trägern öffentlicher Belange

## **ANHANG: Karten und Pläne**

### Analyse und Zielvorstellung

- 1: Randbedingungen - Harte Grundlagen
- 2: Randbedingungen - Weiche Grundlagen
- 3: Städtebauliche Leitidee mit Zielkonzept

### [Exkurs]

- 4: Variantenüberlegung für zusätzlichen Anschluss B 5
- 5: Variante 1 „Buerweg“
- 6: Variante 2 „Tiebensee“
- 7: Variante 3 „Weißes Moor“

### Strukturplan

- 8: Strukturplan - Gesamtübersicht
- 9: Strukturplan - Erschließung und Wegenetz
- 10: Strukturplan - Freiraum und Naherholung
- 11: Strukturplan - Siedlungsraum und Wohnen