

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Nordhastedt für das Gebiet nordöstlich der Heider Straße (B 204), Bereich ehemaliges Grundstück der Firma Cornelius

1. Allgemeines

1.2 Verhältnisse der Gemeinde  
-----

Die Gemeinde Nordhastedt hat zur Zeit rd. 2.200 Einwohner. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein - Kreis Dithmarschen und Steinburg - liegt die Gemeinde innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Heide. Die Stadt Heide ist Mittelzentrum. Aus der Tabelle auf Seite 33 des Regionalplanes sind u.a. auch für Nordhastedt die festgelegten Gemeindefunktionen zu entnehmen. Danach ist

- die Hauptfunktion - Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion und
- die 1. Nebenfunktion - Wohnfunktion.

Nordhastedt liegt etwa 7 km südöstlich vom Zentrum der Stadt Heide.

1.2 Lage des Bebauungsplanes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im

Norden der bebauten Ortslage an der Heider Straße - Bundesstraße 204 -, außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

### 1.3 Topographie

Das ca. 1,8 ha große Geestbodengelände hat ein leichtes Gefälle nach Nordwesten.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Privateigentum (siehe auch anliegendes Eigentümerverzeichnis). Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

### 1.5 Notwendigkeit der Planung und Planungsziele der Gemeinde

Das ehemalige Tiefbauunternehmen Cornelius hat sich im Laufe der Zeit aus einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen auf dem Areal des Plangeltungsbereiches entsprechend entwickelt. Im Jahre 1986 ist nunmehr die gesamte Fläche mit allen Anlagen von einem anderen ortsansässigen Betrieb erworben worden.

Das Ziel der Gemeinde ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, daß in dem Plangeltungsbereich weiterhin grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Eine Erweiterung des bisherigen Nutzungsumfanges bzw. der bisherigen Nutzungsintensivität ist damit aber ausdrücklich nicht vorgesehen. Außerdem sind bei dieser verbindlichen Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, auch im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere zu berücksichtigen.

Um diese Planungsziele zu erreichen, sind für das Bebauungsplangebiet eine ganze Reihe von Festsetzungen in der Planzeichnung - Teil A - und auch im Text - Teil B - getroffen worden. Bei der Abwägung ist besonders darauf geachtet worden, daß die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes (GE) in der hier deutlich abgesetzten Lage zur bebauten Ortslage der Gemeinde und im Hinblick auf die geringe Größe des Plangeltungsbereiches, weitgehend gewahrt bleibt. Hierzu werden nachfolgend im einzelnen die vorgenommenen Planungen aufgeführt:

- I. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde von dem bisherigen vorhandenen Maß ausgegangen.
- II. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wurde die nach § 8 Abs. <sup>2 Nr.</sup> 3 BauNVO allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung - Tankstellen - ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- III. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wurden folgende Arten von Anlagen, und damit

einzelne Nutzungen sowie bestimmte Arten von Betrieben, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind,

- Einzelhandelsbetriebe und deren Lagerhaltung,
- Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten,
- Landmaschinenreparaturwerkstätten,
- Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge,
- Schrottplätze, <sup>Lager</sup>
- Lagerplätze, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören, der sich außerhalb dieses Gewerbegebietes befindet,
- Diskotheken,
- Spielhallen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung,
- Sexkinos und Einrichtungen, in denen pornographische Darstellungen angeboten werden,
- Kabarets,
- Bordelle,
- Peepshows (Video- und Life-Darbietungen)

ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO).

- IV. Bei der Festsetzung der max. Höhen für die baulichen Anlagen wurde von der Höhe der vorhandenen Anlagen ausgegangen.
- V. Bei der Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde die Umgebung, eine Knicklandschaft, beachtet.

Die vorstehend durchgeführten Planungen unter den Ziffern I bis V sind aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf den geringen Umfang des Plangeltungsbereiches, die deutlich abgesetzte Lage des Gebietes zur bebauten Ortslage der Gemeinde und die Erschließung der Fläche von der freien Strecke der Bundesstraße 204 aus, auf der Basis der genannten Planungsziele der Gemeinde, erfolgt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Ausschluß von Anlagen - Ziffern I, II, III - wurde erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange der Wirtschaft und die Belange des Verkehrs insbesondere zu berücksichtigen. Die bislang vorhandene und jetzt auch entsprechend festgesetzte Erschließung des Gewerbegebietes ist ohne die getroffenen Festsetzungen nicht geeignet, diese Planungsgrundsätze unbedenklich zu berücksichtigen. Eine Zunahme der bisher vorhandenen Verkehrsfrequenz im Zufahrtbereich des Gewerbegebietes mußte planerisch unterbunden werden. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein ist in diesem Zusammenhang vorweg erfolgt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der max. Höhen der baulichen Anlagen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ziffern I, IV, V - wurde dagegen erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, auch im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

insbesondere zu berücksichtigen. Das Gewerbegebiet ist in die vorhandene Knicklandschaft, soweit es planerisch möglich war, landschaftsgerecht eingefügt worden. Das Hervortreten von zulässigen Anlagen in diesem Bereich der Gemeinde würde eine Veränderung des typischen Landschaftsbildes und damit auch des Ortsbildes von Nordhastedt mit sich bringen. Dies mußte planerisch entsprechend durch die getroffenen Festsetzungen weitestgehend unterbunden werden.

Die vorstehenden durchgeführten Planungen unter Ziffer III sind nicht nur aus den allgemeinen städtebaulichen Gründen, sondern darüber hinaus aus besonderen städtebaulichen Gründen mit dem Blick auf den Standort und dem Umfang des Gebietes, auf der Basis der genannten Planungsziele der Gemeinde, erfolgt. Die Festsetzungen zum Ausschluß von Anlagen wurden aus folgenden Gründen erforderlich:

- a) Nur eine oder auch zwei der ausgeschlossenen Anlagen zusammen oder einige der ausgeschlossenen Anlagen aus dem Vergnügungsbereich zusammen als Einzel- oder Gesamtanlage würden schon geeignet sein, der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes bei der vorhandenen Gesamtsituation entgegen zu stehen.
- b) Die Zulassung dieser Anlagen würden städtebauliche Auswirkungen, insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die innerörtlichen Funktionen, die Entwicklung und strukturelle Ausstattung der vorhandenen bebauten Ortslage, besonders des Ortszentrums von Nordhastedt,

zur Folge haben. Das gilt im gleichen Sinne auch für das nahegelegene baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet im Bereich des Mittelzentrums Heide.

Diese zu erwartenden Auswirkungen mußten mit planerischen Maßnahmen weitestgehend unterbunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie der zum vorliegenden B-Plan parallel laufenden 5. Änderung entwickelt worden.

## 2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen des Verfahrens nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke des Verfahrens nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Diese genannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 3. Versorgungseinrichtungen

### 3.1 Elektrischer Strom -----

Die Versorgung der Anlagen mit elektrischer Energie er-

folgt durch die Schlesweg. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich erfolgt bzw. soll durch Erdkabel erfolgen.

### 3.2 Wasserversorgung und Feuerlöscheinrichtungen

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser ist durch zwei vorhandene Hydranten innerhalb des Gebietes gesichert (siehe die Festsetzungen im Teil A der Planzeichnung).

Die Benutzung der Hydranten durch die örtliche Feuerwehr ist jederzeit zu gewährleisten.

Hinweis:

An der nordöstlichen und nordwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze, außerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, verläuft eine "Frischwasserleitung" - NW 350 - der Texaco. Die Leitung einschl. der dazugehörigen Schutzstreifen von insgesamt 3,0 m Breite ist in die Kartengrundlage nachgetragen worden.

### 3.3 Erdgas

Eine Gasleitung verläuft an der südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich der B 204.



4. Entsorgungseinrichtungen

4.11 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

4.2 Abwasserbeseitigung

4.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der geplanten Gebietskläranlage zur mechanischen und vollbiologischen Reinigung zugeführt. Die geplante Anlage ist im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches festgesetzt worden.

4.2.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangeltungsbereich wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Mieltal (15) geleitet.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, Dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggfs. auch weitere Unterlagen über die erforderlichen Maßnahmen beigefügt.

5. Straßenerschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Bundesstraße 204 - Heider Straße -. Das Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein fordert keine Linksabbiegespur auf der B 204 bei den getroffenen Festsetzungen. Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist in der Planzeichnung festgesetzt worden. Im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes ist noch zusätzlich über den angrenzenden Feldweg eine Notzufahrt, die nur bei Unglücks- und Katasprophenfällen genutzt werden darf, entsprechend festgesetzt worden.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

6.1 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf für den Plangeltungsbereich ist gemäß Stellplatzerlaß vom 15.08.1984 ermittelt worden

- 2 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)	2 Stellplätze
- Lager Installationsfirma (470 m <sup>2</sup> ) 1 Stpl./100 m <sup>2</sup> , S. 9.2	5 Stellplätze
- Handwerksbetrieb Tischlerei mit max. 15 Beschäftigten 15/3	5 Stellplätze
- Squash, Cafeteria (313 m <sup>2</sup> ), 1 Spl./50 m <sup>2</sup>	7 Stellplätze
- Tennishalle ohne Besucherplätze (je Spielfeld 4 Stpl.)	4 Stellplätze
- Gruppenraum/Spiele 574 m <sup>2</sup> (1 Stpl./50 m <sup>2</sup> )	12 Stellplätze
- Büro (27,29 m <sup>2</sup> ) 1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
- Spielen, Solarium, Sauna, Fitneß 217,31 m <sup>2</sup> , 1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	7 Stellplätze
- Büro I und II 41,41 m <sup>2</sup> 1 Stpl./30 m <sup>2</sup> )	2 Stellplätze
	<hr/>
	45 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist für die einzelnen Anlagen ermittelt worden. Die Gesamtzahl der errechneten Stellplätze für das Gewerbegebiet steht im Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil sich aus den verschiedenartigen Nutzungen der gesamten Anlagen eine Bereitstellung der Stellplätze zu unterschiedlichen Tageszeiten, auch in Abhängigkeit mit den Jahreszeiten, ergibt.

Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs

- 2 Wohnungen	2 Stellplätze
- Betrieb und Lager Installations- firma	5 Stellplätze
- Handwerksbetrieb Tischlerei	5 Stellplätze
- Büro I, II, III	3 Stellplätze
- Squash	7 Stellplätze
- Tennishalle	4 Stellplätze
- Fitneß 4 St. von z St.	4 Stellplätze
	<hr/>
	30 Stellplätze

Die oben ermittelten notwendigen Stellplätze sind gemäß § 48 LBO Schleswig-Holstein auf den Grundstücken selbst zu schaffen.

6.2 Öffentliche Parkplätze

Nach dem Runderlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16.06.1978 sind zu den notwendigen Stellplätzen noch 33 v. H. der ermittelten Stellplätze zusätzlich auf einer öffentlichen Parkfläche (P) festzusetzen.

30/3 = 10 Stellplätze auf einer öffentlichen Parkfläche.

Telefonat vom 24.10.88  
1 Stellplatz 5 x 3,3 m  
Fläche 6.00 m<sup>2</sup>

Eine entsprechende öffentliche Parkfläche (P) ist innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Bundesstraße 204 festgesetzt worden.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den Plangeltungsbereichsgrenzen des Gewerbegebietes sind im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zur besseren Einfügung in die vorhandene Knicklandschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und ihre Unterhaltung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

8. Kosten

Die Anlagen auf der festgesetzten öffentlichen Parkfläche (P) sind vorhanden. Gegebenenfalls sind diese noch geringfügig aufgrund der Festsetzungen zu ergänzen bzw. abzuändern.

Für die Erschließung der öffentlichen Parkflächen (P) einschl. der Entwässerungsanlagen und der Beleuchtung sowie der Erwerb der Flächen werden derzeit folgende Kosten ermittelt:

Erwerb und Freilegung der Flächen	50.000,-- DM
Herstellung einschl. der Einrichtungen für die Entwässerung und ihre Beleuch- tung	50.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>100.000,-- DM</u> =====

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung - Schmutz-  
wasser - in Höhe von ca. 90.000,-- DM erhebt die Gemeinde  
kostendeckende Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgaben-  
gesetz in Verbindung mit dem geltenden Ortsrecht.

Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde  
Nordhastedt aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Nordhastedt, den

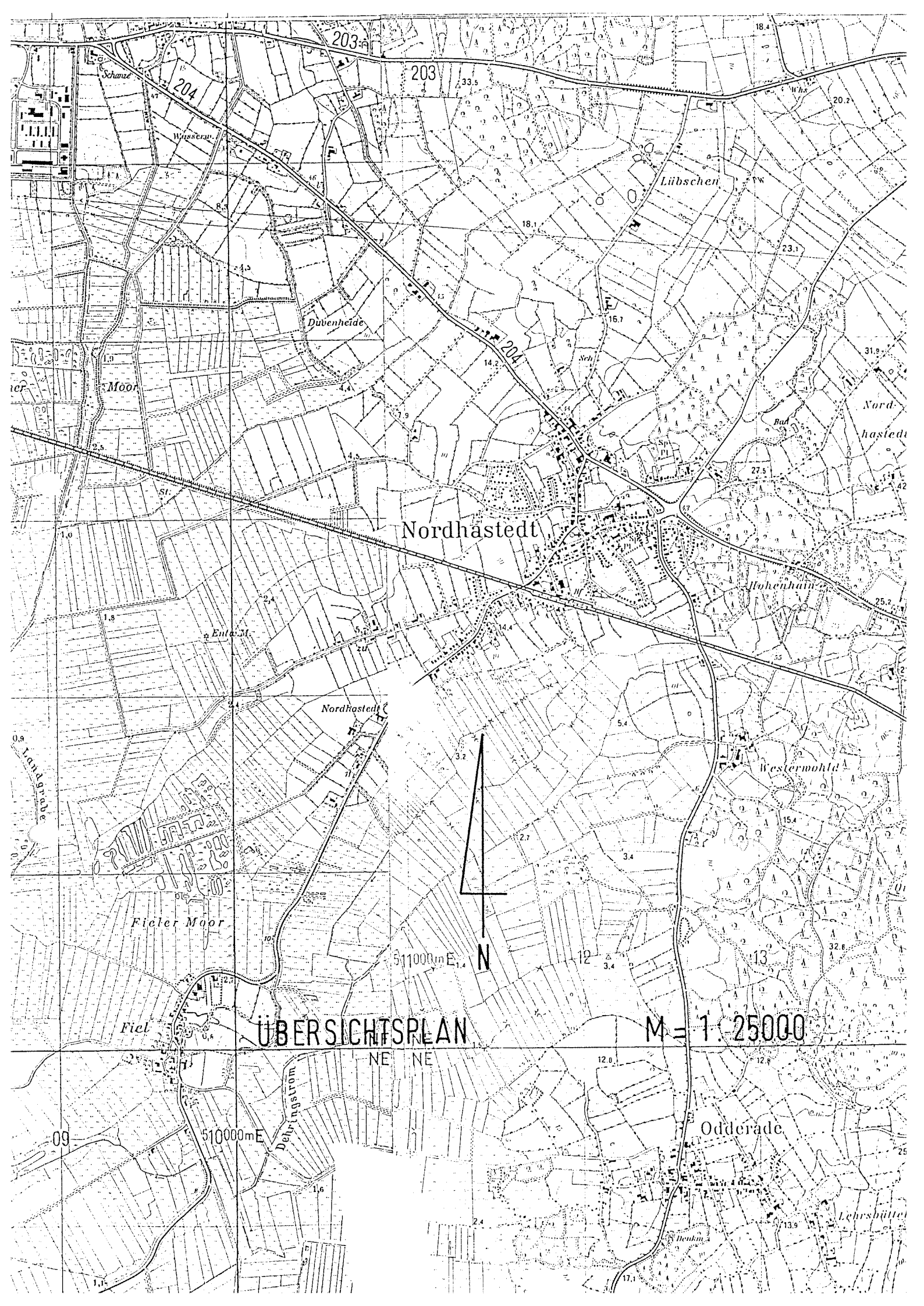
06. JUNI 1988

Gemeinde Nordhastedt

- ~~Der~~ Bürgermeister -

*Tunna*





Nordhastedt

Liübschen

Dübenheide

Moor

Jlohenhain

Nordhastedt

Westermohld

Fiel

Fiel

ÜBERSICHTSPLAN

M = 1:25000

Odderade

Lehrshütte



511000mE<sub>14</sub>

12

13

09

510000mE

NE NE

12.0

12.8

1.6

2.4

17.1

25