

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Weddingstedt für das Gebiet "östlich der Bundesstraße 5,
beidseitig der Stichstraße zur Industriestraße
und westlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Weddingstedt erlangte im Jahre 1974 Rechtskraft. Das ca. 16,7 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke mit einer gewerblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE) und in einem Teilbereich ein Industriegebiet (GI) vor.

Das Baugebiet ist bis auf einen Teilbereich nordöstlich der Industriestraße und im Bereich der vorliegenden Änderung noch nicht realisiert worden.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen sind teilweise für die vorhandenen Betriebe hergestellt worden.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um dem weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von zwei weiteren Betrieben zu schaffen. Es handelt sich hierbei

a) um die Verlagerung der Westholsteinischen Verlagsanstalt und Verlagsdruckerei Boyens & Co. (DLZ) von Heide nach Weddingstedt. Geplant ist eine stufenweise Verlagerung des Unternehmens. Die geplante Bebauung gliedert sich in folgende Bereiche:

- Bogendruck mit Weiterverarbeitung, Papierlager, Vorstufen und Nebenräumen,
- Akzidenz Offset-Rollendruck mit Trocknung der Papierbahn, Rollenlager und Nebenräumen,
- Zeitungsproduktion,
- Verwaltung
(auf dem Grundstück Nr. 1)

b) um die Verlagerung eines Betriebes zum An- und Verkauf von Anlagen und Einrichtungen für Meiereiprodukte (auf dem Grundstück Nr. 2).

Nach den Voruntersuchungen wird davon ausgegangen, daß im Hinblick auf die geplanten Nutzungen keine unzumutbaren Immissionen durch die künftigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen erwartet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die künftigen Rotationsdruckmaschinen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig werden. In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Itzehoe werden auf dem Grundstück Nr. 1 im Rahmen der allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO auch Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke

- als organische Lösungsmittel ausschließlich Ethanol enthalten und von diesen 50 kg bis weniger als 500 kg/Std. eingesetzt werden oder
- sonstige organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg/Std. eingesetzt werden

und thermische Nachverbrennungsanlagen zur Abluftreinigung in Verbindung mit Druckereimaschinen

nach der Spalte 2 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zugelassen.

Die gewerblichen Nutzungen werden nach Ziff. 1.2 des Textes Teil B des Bebauungsplanes eingeschränkt. Es werden nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben sowie Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Anlagen und Einrichtungen für Meiereiprodukte (Grundstück Nr. 2) zugelassen. Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes des vorliegenden Änderungsbereiches keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zulässig. Aufgrund der Randlage des Bebauungsplangebietes von Weddingstedt ist dieses Gebiet nicht für weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, geeignet. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Ortslage von Weddingstedt sollen erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus werden durch weitere Einzelhandelsbetriebe Auswirkungen auf die innerstädtische Funktion, Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Mittelzentrums von Heide erwartet. Weddingstedt liegt im Nahbereich von Heide. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung von Weddingstedt wird durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße 5 (B 5). Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage zur vorliegenden Gründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 1 für Gewerbegebiete in den Nachtzeiten nur unwesentlich überschritten. Die Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

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

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

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

Das Grundstück Nr. 1 wird im nördlichen Bereich von 2 Hauptwasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes durchzogen. In Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband sieht der Bebauungsplan entsprechend Leitungsrechte zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes vor.

4.3 Feuerlöschleinrichtungen

Das in den Straßen verlegte bzw. zu verlegende Wasserleitungsnetz hat bzw. erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

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

Das Grundstück Nr. 1 liegt teilweise im Bereich einer Fläche mit Altablagerungen von Siedlungsabfall (siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan, Teil A). In den Jahren von ca. 1940 bis 1966 wurde diese Fläche als Abfalldeponie genutzt.

Im Rahmen der Objektplanung ist durch den Grundstückseigentümer eine gutachterliche Stellungnahme (Gründungsbeurteilung und Gefährdungsabschätzung) eingeholt worden. Die vorgenommenen Untersuchungen zeigen, daß großflächig nur geringe Belastungen vorliegen und nur in einem sehr eingeschränkten Bereich ein erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser und durch Kohlenwasserstoffgehalte vorliegen.

Nach dem Gutachten wird eine Sanierung der Altdeponie vorgeschlagen. Empfohlen wird eine Versiegelung der in Betracht kommenden Flächen und das Verlegen einer HDPE-Folie und eines darüberliegenden Dränagesystems zum Abfangen des Oberflächenwassers. Die Sanierung der Altdeponie ist am 05.04.1995 durch das Umweltamt des Kreises Dithmarschen mit Auflagen genehmigt worden. Danach sind Alternativen zur Sanierung möglich, wenn die beabsichtigte Baumaßnahme eine großflächige Versiegelung der gefährdeten Fläche vorsieht, so daß das Oberflächenwasser sicher abgeführt werden kann. Nach Durchführung der geplanten Sanierung der Altdeponie werden unter Beachtung der Auflagen durch das Umweltamt des Kreises Dithmarschen keine Beeinträchtigungen mehr erwartet.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten, Überschußwasser ist in das nahegelegene Regenrückhaltebecken nördlich der Industriestraße einzuleiten.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Abwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, Eiderverband in Pahlen und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gem. Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggf. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 5.

Die vorhandenen und teilweise ausgebauten Straßen Industriestraße sowie die Planstraße A sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt worden. Das Grundstück Nr. 1 erhält Anbindungsmöglichkeiten zur Industriestraße im Norden und im Südosten sowie zur Planstraße A im Osten. Zusätzliche Zufahrten und Zugänge zur B 5 sind nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen).

Von der Planstraße A werden weiterhin nur die Grundstücke Nr. 2 und das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück außerhalb des Planänderungsbereiches erschlossen. Die Planstraße A kann wegen der gering zu erwartenden Verkehrsbelastung und aus Gründen der nunmehr erforderlichen Grundstückerschließung mit einem reduzierten Profil und einer Verkürzung der Planstraße festgesetzt werden (siehe Festsetzungen). Diese Festsetzung ist auch erfolgt, um den südlich der Planstraße A parallel laufenden Knick zu erhalten. Die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Auf eine Notzufahrt mit Anbindung der Planstraße A an das übrige Verkehrsnetz kann ebenfalls verzichtet werden, da bei Not- und Katastrophenfällen vom Wendepunkt der Straße A über das nördlich gelegene Grundstück gefahren werden kann.

Die Entwurfsgeschwindigkeit innerhalb des Baugebietes beträgt 50 km/h, auf der B 5 80 km/h im Bereich südlich der Einmündung der Industriestraße.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der Industriestraße in die B 5 ist die B 5 als übergeordnete Straße angenommen worden. Die vorgesehenen Sichtdreiecke in diesem Bereich sind mit dem Straßenbauamt in Heide abgestimmt worden.

7. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Zur Ermittlung der öffentlichen Parkplätze ist der Stellplatzbedarf für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 einschließlich der nicht im Änderungsbereich liegenden Flächen ermittelt worden:

- bebaute Grundstücke (vorhandene Betriebe)	
160 Beschäftigte = $160/3 =$	53 Stck.
- unbebaute Grundstücke innerhalb des vor-	
liegenden Planänderungsbereiches	
200 Beschäftigte = $200/3 =$	67 Stck.
- unbebaute Fläche nördlich der Industrie-	
straße	
$6.000 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} = 6.000/70 =$	85 Stck.
	<hr/>
	205 Stck.
	<hr/>

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen:

$205/3 = 68$ öffentliche Parkplätze erforderlich.

Insgesamt werden innerhalb des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 81 öffentliche Parkplätze teilweise als Längsparkplätze für LKW und teilweise als Parkplätze für PKW in ausreichender Anzahl festgesetzt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom November 1994 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann vorbereitet, wenn die Bebauungsplanänderung zusätzliche Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition zuläßt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden die baulichen Nutzungen nicht wesentlich geändert. Ein zusätzlicher Eingriff wird lediglich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,6 auf dem Grundstück Nr. 1 vorbereitet. Dagegen werden weitere Festsetzungen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorgesehen, wie z. B. Erhaltung der im Geltungsbereich der Änderung vorhandenen Knicks sowie die Errichtung neuer Knicks. Weiterhin werden die öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den bisherigen Festsetzungen erheblich reduziert.

Im einzelnen wird der Eingriff nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanes bilanziert:

- Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,6 auf dem Grundstück Nr. 1	
40.000 m ² Grundstücksfläche	
$40.000 \times 0,1 \times 0,3 =$	1.200 m ²
abzügl. der reduzierten öffentlichen	
Verkehrsflächen	./. 1.900 m ²
Überschuß	<hr/>
	700 m ²
	<hr/>

Darüber hinaus werden innerhalb des Planänderungsbereiches 195 lfdm Knicks beseitigt. Die Knicks werden im Verhältnis 1 : 2 ausreichend ersetzt:

- Wiederherstellung der Knicks an der B 5
und an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze
auf dem Grundstück Nr. 1 ca. 210 lfdm
- an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze
des Grundstückes Nr. 2 ca. 200 lfdm

Die übrigen Maßnahmen zur Grüneinbindung des Wendeplatzes der Planstraße A und des öffentlichen Parkplatzes an der Industriestraße sowie die zu erhaltenden Knicks sind bei der Bilanzierung unberücksichtigt geblieben.

Es wird davon ausgegangen, daß der zusätzliche Eingriff durch die Erhöhung der GRZ im Planänderungsbereich kompensiert wird.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft hin und durch die vorhandenen und zu errichtenden Knicks ausgeglichen.

9. **Kosten/Finanzierung**

9.1 Kosten

- Grunderwerb -
- Resterschließung der Industriestraße
und Ausbau der Planstraße A einschließ-
lich der Oberflächenentwässerungsein-
richtungen und Beleuchtung (geschätzt) 400.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser-
kanalisation) 70.000,00 DM
- Planungskosten ca. 25.000,00 DM

9.2 Finanzierung

Der Gemeinde entstehen keine Kosten für den Erwerb an Grund und Boden. Die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind bereits im Privateigentum der Nutzungsberechtigten.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Erschließungsstraßen) beträgt 400.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 40.000,00 DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Ablöseverträge mit den Grundstückseigentümern der Grundstücke Nr. 1 und 2 finanziert. Der Gemeindeanteil wird der allgemeinen Rücklage entnommen. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall und das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

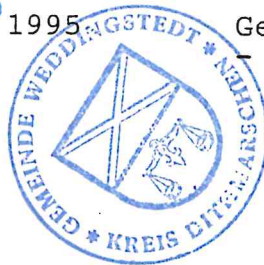
Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen einschließlich der Löschwasserversorgung trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Das Amt Weddingstedt erhebt zur Deckung dafür an den Wasserbeschaffungsverband zu leistenden Verbandsbeiträge kostendeckende Anschlußbeiträge, öffentlich-rechtliche Erstattungsbeiträge und Benutzungsgebühren nach der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht belastet.

Die Erschließung des Baugebietes (Ausbau der Planstraße A) wird voraussichtlich noch im Jahre 1995 erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes voraussichtlich im Jahre 1996 der allgemeinen Rücklage der Gemeinde entnommen.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen fallen für die Gemeinde nicht an. Die Herstellung der Knicks sowie die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind durch die Grundstückseigentümer bzw. durch die Betriebe selbst herzustellen.

Weddingstedt, den 09. Jan. 1996 1995



Wilfried Petersen
Gemeinde Weddingstedt
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 3. Änderung
der Gemeinde Weddingstedt

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005
- Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen der "Verkehrsmengenkarte 90".

$$\text{DTV} = \frac{4745}{385} \\ 91$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der B 5 besteht aus Asphaltbeton. Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 80 km/h. Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der B 5 bis zum westlichen Rand der künftigen Bebauung auf den Grundstücken Nr. 1 beträgt 25 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

$$\begin{aligned} M_t &= 0,06 \quad \times \quad \text{DTV} \\ M_n &= 0,011 \quad \times \quad \text{DTV} \\ p_t &= 20 \% \\ p_n &= 10 \% \\ M_t &= 0,06 \quad \times \quad 4745 \quad = \quad 285 \text{ Fz/h} \\ M_n &= 0,011 \quad \times \quad 4745 \quad = \quad 52 \text{ Fz/h} \end{aligned}$$

$$Lz_t = 66 - 0,5 - 1 + 0 + 0 + 0 = 64,5 \text{ dB (A)} < 65$$

$$Lz_n = 57 - 0,5 - 1 + 0 + 0 + 0 = 55,5 \text{ dB (A)} > 55$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, werden für Gewerbegebiete auf dem Grundstück Nr. 1 in der Nacht geringfügig überschritten.

Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.