

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung -

der Gemeinde W ö h r d e n

für das Gebiet "Gewerbegebiet östlich der B 203,
Ortsausgang nach Heide"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Wöhrden hat zur Zeit rund 1.140 Einwohner. Wöhrden liegt im Mittelpunkt des Raumes Meldorf-Büsum-Wesselburen-Heide an der Bundesstraße 203. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Heide-Land.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt nordostwärts der bebauten Ortslage im Anschluß an die vorhandenen Gewerbebetriebe unmittelbar an der B 203.

1.3 Topographie

Das ca. 0,75 ha große Marschbodengelände des Änderungsbereiches ist fast eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Privateigentum und wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

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 Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 2 erlangte im Jahre 1970 Rechtskraft und ist bis auf den vorliegenden Planänderungsbereich entsprechend den Festsetzungen bebaut.

Die Gemeinde hat für den künftigen Bedarf an Bauflächen für Gewerbebetriebe und für Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbebetriebe beschlossen, im südwestlichen Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 einen weiteren Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Die Planung erfordert nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, damit eine wirtschaftliche Lösung der Gesamterschließungsmaßnahmen für die Baugebiete erreicht werden kann.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sieht neben einer Änderung der Erschließungsanlagen weitere geringfügige Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) und der Gestaltung der baulichen Anlagen vor. Diese Festsetzungen sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und in Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 getroffen 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 gemäß §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen und Verfahren nicht im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich erfolgt durch Erdkabel.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.3 Feuerlöcheinrichtung

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

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

4.2 Abwasserbeseitigung

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

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Wöhrden geleitet.

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 beigelegt.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

5. Straßenerschließung

Die Planstraße A ist als Erschließungsstraße für das angrenzende Grundstück in einem Gewerbegebiet (GE) festgesetzt worden. Da für die Gewerbegebiete innerhalb des vorliegenden Planänderungsbereiches und des angrenzenden Plangeltungsbereiches des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird, ist die Erschließungsstraße mit einem reduzierten Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite festgesetzt worden.

Die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der B 203 bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) und auf der Straße A beträgt max. 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt B 203/Straße A ist eine Vorfahrtsregelung nach § 41 StVO, Zeichen 205 ("Vorfahrt gewähren" auf der untergeordneten Straße A), angenommen worden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist bei der Planung und Gestaltung des Knotenpunktes B 203/Straße A das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Itzehoe herzustellen.

Die Erschließung der künftigen Baugebiete durch die Stichstraße (Planstraße A) erfordert für Not- und Katastrophenfälle eine zweite Anbindung der Baugebiete an das übrige Verkehrsnetz. Entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A - wird die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Sielverbandes entlang des Vorfluters zusätzlich als Notzufahrt festgesetzt. Die Anbindung der Notzufahrt zur freien Strecke der B 203 wird durch besondere Einrichtungen für den öffentlichen Durchgangsverkehr gesperrt. Die Absperrung wird so gestaltet, daß für Fahrzeuge der Hilfs- und Rettungsdienste die Durchfahrt ermöglicht werden kann.

6. Öffentliche Parkflächen und Stellplätze

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr ist für das Gewerbegebiet nach der Gesamtnutzfläche ermittelt worden.

a) Stellplätze gem. Stellplatzerlaß vom 10.06.1975

3.000 m² Nutzfläche/70

= 43 St.

Die notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

b) Öffentliche Parkflächen

Im Verhältnis 1 : 3 zu den ermittelten Stellplätzen sind insgesamt 14 öffentliche Parkplätze festzusetzen. Tatsächlich sind jedoch im Bereich des vorliegenden Plangeltungsbereiches 12 Parkplätze in Längsaufstellung für Lkw festgesetzt worden. Die restlichen Parkplätze werden bei Bedarf innerhalb des angrenzenden Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgebaut. Die erforderlichen Parkplätze für beide B-Pläne sind in ausreichender Anzahl an der Planstraße A festgesetzt worden.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der Ostseite des Plangeltungsbereiches sind zur Eingliederung des Baugebietes zur freien Landschaft Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG getroffen worden. Die Bepflanzung ist durch die künftigen Grundstückseigentümer mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

Im Bereich der Hochspannungsleitung (20 KV-Freileitung) der Schlesweg dürfen keine Bäume angepflanzt werden, die später in die Leitung hineinwachsen können

8. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Wöhrden, den 10.08.1984



Gemeinde Wöhrden

- Bürgermeister -