

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 - 2. Änderung/Ergänzung der Gemeinde
Wöhrden
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 1.060 Einwohner. Wöhrden liegt im Mittelpunkt des Raumes Meldorf - Büsum - Wesselburen - Heide an der Bundesstraße 203.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion Hauptleistungsfunktion, die Wohnfunktion erste Nebenfunktion der Gemeinde.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Heide-Land.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt nordostwärts der bebauten Ortslage, im Anschluß an die vorhandenen Gewerbebetriebe an der B 203.

1.3 Topographie

Das ca. 3,15 ha große Marschbodengelände ist fast eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich bis auf das im Eigentum des Sielverbandes Süderwöhrden befindliche Flurstück 93 und das im Gemeindeeigentum befindliche Flurstück 101/1 im Privateigentum.

Die Grundstücke, ausgenommen die öffentlichen Flächen, sollen an den Betriebsinhaber des künftigen Gewerbebetriebes verkauft werden.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigung ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.5 Notwendigkeit zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wöhrden erlangte im Jahre 1970 Rechtskraft. Zwischenzeitlich ist der nordöstliche, unbebaute Bereich des Bebauungsplanes geändert worden.

Planungsziel der 1. Änderung war, eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen für einen südöstlich anzuschließenden Bebauungsplan Nr. 4 zu erreichen, um mehrere Grundstücke für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe zu erschließen.

Die Planungsabsicht der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist bislang nicht realisiert worden.

Nunmehr ist die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen. Es handelt sich um einen Betrieb für die Herstellung von Grund- und Zusatzstoffen für Lebensmittel. Die Betriebsleitung des zur Zeit in einer Nachbargemeinde ansässigen Betriebes mit 13 Beschäftigten beabsichtigt, den Betrieb in Wöhrden zu erweitern. Für die Produktion und den geplanten Forschungsbereich und Versand wird eine größere Halle mit ca. 7.600 m² Grundfläche für insgesamt rd. 50 Beschäftigte geplant.

Eine spätere Erweiterung wird nicht ausgeschlossen.

Zur hiesigen Wirtschaftsförderung und zur Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, den Bebauungsplan für die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert gleichzeitig eine Erweiterung/Ergänzung des Bebauungsplanes. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den künftigen Bedarf an ausreichender Betriebsfläche zu decken.

Durch die Ansiedlung des vorgenannten Betriebes werden keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Baugebiete erwartet. Die Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Baugebietes sind in der Weise zu errichten und zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung durch Emmissionen oder des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

Geringe Abweichungen von dem Flächennutzungsplan - im Südosten des Baugebietes ist eine ca. 15 m tiefe Fläche noch nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen - werden bei einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

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

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

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

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

Der Plangeltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird durch eine 20 kV-Freileitung der Schlesweg durchzogen. Zur besseren Bebauung des Gebietes soll die Freileitung in die öffentliche Verkehrsfläche der B 203 verlegt und verkabelt werden. Die vorhandene Leitung ist als künftig fortfallende Versorgungsleitung im Bebauungsplan Teil A festgesetzt worden.

3.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schlesweg sichergestellt, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.4 Feuerlöschrichtungen

Das Wasserleitungsnetz erhält in ausreichender Anzahl Unterflurhydranten, die die Löschwasserversorgung des Baugebietes sicherstellen.

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 Nachweis und ggf. 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. Erschließung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird von der B 203 über den geplanten öffentlichen Parkplatz erschlossen.

Eine zusätzliche Erschließungsstraße für die Erschließung des Baugebietes ist aufgrund der geplanten Gewerbeansiedlung (1 Betrieb) nicht erforderlich, da keine weiteren Grundstücke erschlossen werden sollen.

Das Baugebiet ist durch einen vorhandenen Rad- und Gehweg an der Südostseite der B 203 an die bebaute Ortslage angebunden.

Das Gewerbegebiet grenzt teilweise unmittelbar an die freie Strecke der B 203 - außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze -. Die Flächen, für die nach § 9 Fernstraßengesetz erforderlichen Baubeschränkungen, sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten des öffentlichen Parkplatzes ist bei der Planung und Gestaltung des Anschlusses an die B 203 das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Itzehoe herzustellen.

6. Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr ist für das Baugebiet nach den zu erwartenden Beschäftigten ermittelt worden.

6.1 Stellplätze

Die Anzahl der Beschäftigten einschließlich einer angemessenen Betriebserweiterung wird auf 72 Beschäftigte festgelegt.

$$72 : 3 = 24 \text{ ST}$$

Insgesamt sind 33 Stellplätze für Pkw in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

Der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Lkw-Verkehr wird auf dem Betriebsgrundstück selbst gedeckt.

6.2 Öffentliche Parkplätze

Im Verhältnis 1 : 3 zu den ermittelten notwendigen Stellplätzen sind insgesamt 8 öffentliche Parkplätze für Pkw festgesetzt worden.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Grüneinbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft und zur B 203 sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auf dem Grundstück teilweise Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und ihre Unterhaltung (Pflege) ist durch den künftigen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

8. Kosten

Die Erschließungskosten - Ausbau des öffentlichen Parkplatzes einschließlich Entwässerung - werden derzeit auf rund 20.000,00 DM geschätzt.

Der nach dem Baugesetzbuch beitragsfähige Erschließungsaufwand soll über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Der 10 %ige Anteil der Gemeinde in Höhe von rd. 2.000,00 DM wird aus der allgemeinen Rücklage entnommen.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserbeseitigung und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Wöhrden, den

10. MRZ. 1989



Gemeinde Wöhrden
- Bürgermeister -

Saggen