

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wöhrden
für das Gebiet "östlich der B 203, Ortsausgang nach Heide"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 hat im Jahre 1970 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. und 2. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepasst worden. Der Bebauungsplan sieht für das gesamte Plangebiet ein zweigeschossiges Gewerbegebiet (GE) vor.

Der Bebauungsplan ist lediglich an der B 203 realisiert worden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt.

2. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches, bis auf einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 1, ist von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke Nr. 2 - 5 erworben worden.

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

3. Topographie

Das ca. 2,3 ha große Marschbodengelände ist faßt eben und liegt im Mittel 1,3 m über NN.

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Neben der Neuansiedlung von Betrieben sollen insbesondere auch Gewerbebetriebe aus der Ortslage von Wöhrden die Möglichkeit der Umsiedlung erhalten.

...

Nach der 2. Änderung war für den gesamten Bereich der Grundstücke 1 - 5 ein größerer Gewerbebetrieb vorgesehen. Eine rückwärtige öffentliche Verkehrsanbindung war nicht beabsichtigt. Da das Baugebiet nicht in der vorgesehenen Form realisiert worden ist, sollen nunmehr weitere Grundstücke über eine öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A) angebunden werden. Um auch kleineren Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken Nr. 2 und 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die rückwärtige Erschließung vorgesehen. Das Baugebiet ist so konzipiert worden, daß eine Erweiterung nach Südosten ermöglicht werden kann.

Durch die Ansiedlung von weiteren kleineren und mittleren Gewerbebetrieben werden keine Auswirkungen für die angrenzenden Baugebiete erwartet. Die Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Baugebietes sind in der Weise zu errichten bzw. zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung durch Emissionen oder des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß für den Änderungsbereich eine Reduzierung der Grundflächenzahl vorgesehen ist. Darüber hinaus werden die gewerblichen Nutzungen nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO derart eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig sind. Ausnahmsweise werden zugelassen Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche, wobei der Einzelhandelsanteil dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sein muß. Die Einschränkungen der Verkaufsfläche sowie der Unterordnung des Einzelhandelsanteils gilt nicht für Autohäuser. Aufgrund der rückwärtigen Randlage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes von Wöhrden ist das Baugebiet nicht für Einzelhandelsbetriebe geeignet. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Ortslage Wöhrdens sollen erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus wären durch weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch großflächige Betriebe Auswirkungen auf die innerstädtische Funktion, Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Mittelzentrums von Heide sowie der Unterzentrumsfunktion Büsums zu befürchten. Wöhrden liegt im Nahbereich von Heide. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung Wöhrdens wird durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben nicht beeinträchtigt.

Zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Höhen der baulichen Anlagen und die Gebäudeabmessungen begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

5. 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 das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB 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.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Stromversorgung

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

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.3 Gasversorgung

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

6.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

7.2 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 vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Wöhrden geleitet.

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

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß 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.

8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 203.

Die Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes werden über die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A erhält bei einer künftigen Erweiterung des Bebauungsplanes einen verkehrsgerechten Wendepunkt für Lkw. Bis zur Erweiterung des Baugebietes wird die Gemeinde eine provisorische Wendemöglichkeit im Bereich der Grundstücke Nr. 2 und 4 schaffen.

Die Planstraße A mündet direkt in die B 203. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird bei der Planung und Gestaltung des Anschlusses an die B 203 das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Heide hergestellt. Hierzu wird ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan und Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit innerhalb des Baugebietes und auf der B 203 beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung ist die B 203 gegenüber der Planstraße A entsprechend der Qualifizierung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße angenommen worden. Für das an der B 203 angrenzende gewerbliche Baugrundstück, westlich des Grundstückes Nr. 1 (Flurstück 264/1) sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ausreichende freizuhaltende Sichtflächen im Einmündungsbereich festgesetzt worden.

Das Baugebiet erhält für Not- und Katastrophenfälle eine 2. verkehrliche Anbindung an das übrige Verkehrsnetz. Die in der Planzeichnung festgesetzte "Notzufahrt" für Hilfs- und Rettungsdienste wird durch geeignete Sperreinrichtungen für den öffentlichen Durchfahrtsverkehr gesperrt.

9. Ruhender Verkehr

9.1 Stellplätze

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

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1 werden die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Stellplätze im Bereich des Sichtdreieckes reduziert. Die verbleibenden Stellplätze reichen aus, den Bedarf an Stellplätzen für das vorhandene gewerbliche Grundstück Nr. 1 zu decken.

Insgesamt werden für die Grundstücke beidseitig der Planstraße A nachfolgende Stellplätze ermittelt:

- vorhandener Betrieb (Grundstück Nr. 1)
ca. 20 Beschäftigte

$$20 / 3 = 7 \text{ St.}$$

- künftiger Gewerbebetrieb auf dem Grundstück
Nr. 4 (3 Beschäftigte)

$$3 / 3 = 1 \text{ St.}$$

- unbebaute Grundstücke 2, 3 und 5
(5.040 m² Nutzfläche)

$$5.040 / 70 = 72 \text{ St.}$$

$$\text{gesamt} \quad \underline{\underline{80 \text{ St.}}}$$

9.2 Öffentliche Parkplätze

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

$$80 / 3 = 27 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Insgesamt werden für die gewerblichen Grundstücke beidseitig der Planstraße A 27 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl als Längstparkplätze auch für Lkw festgesetzt.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem gemeinsamen Erlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt von 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 zulässigen Nutzungen nicht wesentlich geändert. Ein zusätzlicher Eingriff wird lediglich durch die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A vorbereitet. Dieser zusätzliche Eingriff wird durch die vorgesehene Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,4 ausgeglichen.

Im einzelnen wird der Eingriff nachfolgend bilanziert:

- Zusätzliche Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen	1.330 m ²
abzügl. der Versiegelung durch Bebauung (GRZ von 0,5 auf 0,4)	
15.000 x 0,1	1.500 m ²
	<hr/>
Überschuß:	270 m ² =====

Es wird davon ausgegangen, daß der zusätzliche Eingriff durch die öffentlichen Verkehrsflächen durch die Reduzierung der GRZ kompensiert wird.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin ausgeglichen.

11. Kosten / Finanzierung

11.1 Kosten

- Grunderwerb
- Erschließungskosten (Ausbau der Straße A) einschließlich der Oberflächenentwässerungseinrichtungen und Beleuchtung (geschätzt Schmutzwasserkanalisation) 60.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation) 40.000,00 DM
- Planungskosten (Bebauungsplan) 12.000,00 DM

...

11.2 Finanzierung

Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb des Grund und Bodens. Die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes sind bereits von der Gemeinde erworben worden. Die noch von der Gemeinde fälligen Grunderwerbskosten in Höhe von 225.000,00 DM stehen 280.000,00 DM, die von dem vorhandenen angrenzenden Gewerbebetrieb an die Gemeinde bis zum 1. Januar 1996 zu entrichten sind, gegenüber.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Erschließungsstraße A) beträgt 60.000,00 DM.

Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 6.000,00 DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Ablöseverträge mit den Grundstückseigentümern 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 Süderdithmarschen. Das Amt Heide-Land erhebt zur Deckung der 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) soll abschnittsweise, je nach Bedarf bzw. nach der Finanzlage der Gemeinde, erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1996 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen fallen für die Gemeinde nicht an. Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch die Grundstückseigentümer selbst bzw. durch die Betriebe herzustellen. Die Grundstückseigentümer werden im Grundstückskaufvertrag durch die Gemeinde dazu verpflichtet.

Wöhrden, den 20.01.1997



Sepp Jans
Gemeinde Wöhrden
- Bürgermeister -