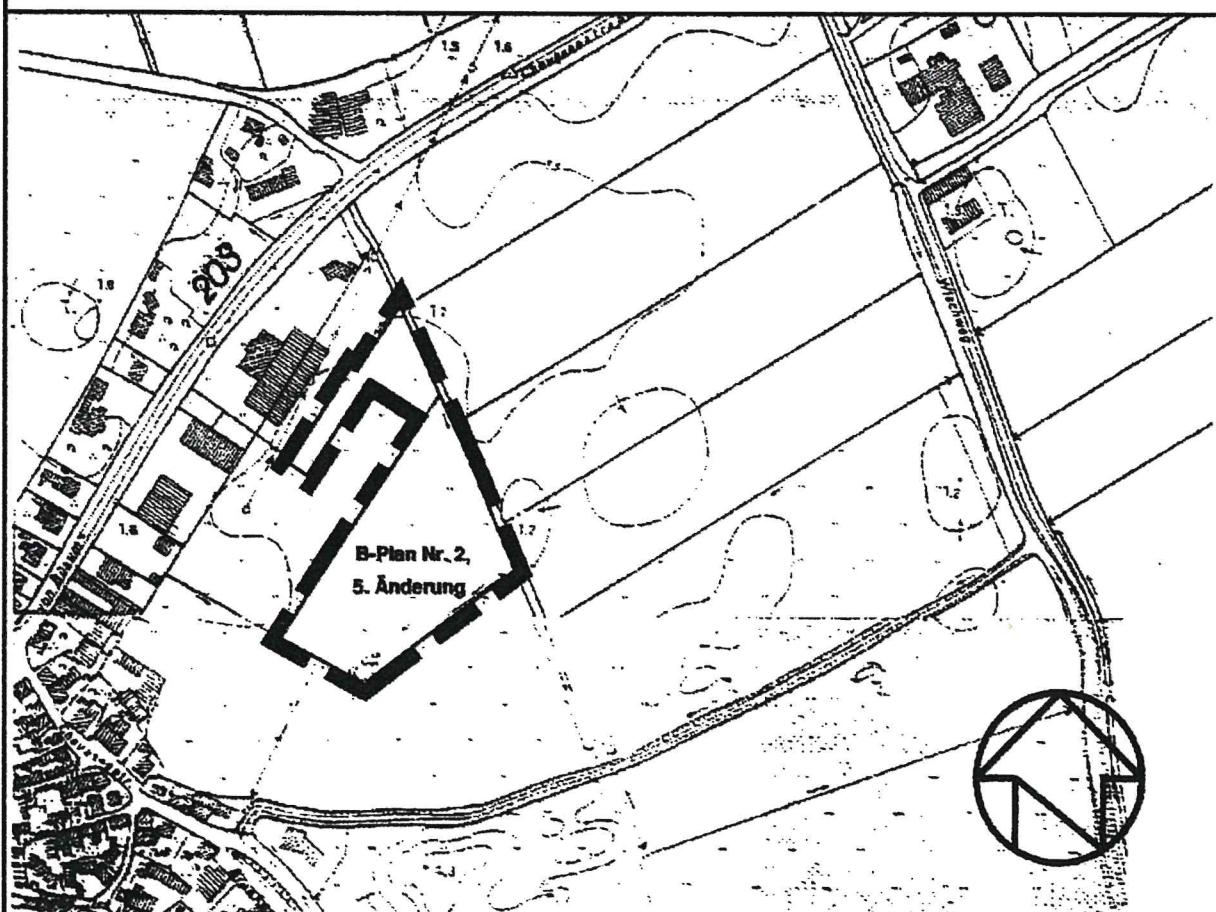


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung der Gemeinde  
Wöhrden für das Gebiet "östlich der K 52 (ehemals B 203),  
Ortsausgang nach Heide"

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- eMail: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden mit seinen Änderungen weist die Flächen des Plangeltungsbereiches als gewerbliche Baufläche - G - aus; die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen gewerblich genutzter Bauflächen südöstlich der Chausseestraße - K 52 - (ehemals B 203),
- im Nordosten durch den das Landschaftsbild prägenden Vorfluter 0213 des Siilverbandes Süderwöhrden und den hieran anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände weist keine nennenswerte topographische Bewegung auf.; im Mittel liegen die Flächen 1,3 m ü.NN.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wöhrden erlangte 1970 Rechtskraft; zwischenzeitlich wurde er insgesamt vier Änderungsverfahren unterzogen.

Die Gemeinde Wöhrden bemüht sich intensiv um die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe innerhalb des im Gemeindeeigentum stehenden Gewerbegebietes; die Umsetzung des Planes und die hiermit verbundene Verwertung des überwiegenden Teiles der Flächen - insbesondere im direkten Anschluss an die K 52 (bis 01-01-99 B 203) "Chausseestraße" - ist abgeschlossen.

Das Gewerbegebiet soll nunmehr durch die vorliegende Planung flächenmäßig erweitert und abgerundet und dem tatsächlichen Bedarf entsprechend in Teilbereichen geändert werden. Eine spätere Erweiterung des Gebietes in südöstlicher Richtung ist ausdrücklich nicht vorgesehen; der Siedlungskörper der Gemeinde Wöhrden wird durch die vorliegende Planung in diesem Bereich zum Abschluss gebracht.

Die bis an die nordwestliche Plangeltungsbereichsgrenze bereits hergestellte Erschließungsstraße wird verlängert und mündet nunmehr in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m. Die durch diese Verkehrsflächen erstmalig erschlossenen Bauflächen werden als Gewerbegebiete - GE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ für die derzeit ungenutzten Flächen wird mit 0,8 festgesetzt, um ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit intensiver Grundstücksausnutzung einzuräumen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit 11 begrenzt. Flankierend hierzu werden jedoch die zulässigen Gebäudehöhen mit max. 13,0 m begrenzt, um sicherzustellen, dass das Orts- sowie das Landschaftsbild nicht in unzumutbarer Weise durch die geplanten Gewerbeansiedlungen auf den in exponierter Lage befindlichen Flächen in Mitleidenschaft gezogen werden. Weiterhin werden die maximal zulässigen Sockel- und Traufhöhen mit 0,60 m bzw. 9,50 m begrenzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" ausgeschlossen. Als Ausnahme können jedoch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, falls der Einzelhandelsbetrieb dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet ist. Die genannten Beschränkungen bezüglich der Verkaufsfläche sowie des untergeordneten Einzelhandelsanteiles gelten jedoch nicht für Autohäuser.

Durch die spezifische Lage des Änderungsbereiches im Siedlungskörper sind die Flächen zur Aufnahme größtenteiliger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung soll weiterhin durch - überwiegend im Ortskern des Gemeindegebietes befindliche - vorhandene Betriebe vorgenommen werden. Es ist ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde, diese Betriebe zu erhalten und zu stärken. Zudem soll vermieden werden, dass es zu Konkurrenzen zu bestehenden Betrieben in Büsum oder Heide kommt.

Zur Unterhaltung des klassifizierten Vorfluters im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet werden Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten des Siilverbandes Süderwörden mit Geh- und Fahrrechten belastet; diese Flächen mit Anschluss an die B 203 - planungsrechtlich gesichert durch entsprechende Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wöhrden - übernehmen gleichzeitig die Funktion einer Notzufahrt in Unglücks- oder Katastrophenfällen für das Plangebiet. Für das vorhandene und zu ergänzende Grabensystems, das im Eigentum der Gemeinde Wöhrden verbleibt, werden ebenfalls mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Gemeinde Wöhrden festgesetzt.

Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu der vorhandenen Verbandsanlage des Siilverbandes Süderwörden wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Vegetationsentwicklung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, innerhalb derer sich ein Regenrückhaltebecken befindet; diese Gesamtmaßnahme wurde bereits im Zuge der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 naturschutzrechtlich bewertet und in die Bilanzierung eingestellt.

Zwischen den Flurstücken 101/7 und 100/6 ist in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 ein Graben festgesetzt, der bereits seit geraumer Zeit nicht mehr vorhanden ist. Entsprechend der Bestandssituation werden nunmehr Festsetzungen getroffen, die eine geplante Zusammenfassung der genannten Flurstücke einschließlich einer durchgehenden baulichen Nutzung ermöglichen.

Zur Abgrenzung des Baugebietes zum freien Landschaftsraum werden um die Bauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel "Naturnaher Gehölzstreifen" festgesetzt, die eine adäquate Fassung und Abschirmung des Siedlungskörpers gewährleisten. Im Süden des Plangebietes wird ein vorhandenes Kleingewässer nachrichtlich in die Planung übernommen.

#### 4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die "Chausseestraße" - K 52 - (bis 01-01-1999 B 203).

Die interne Erschließung wird durch die Verlängerung der "Rudolf-Scheer-Straße" gewährleistet; die geplante Trassierung orientiert sich - wie bereits in ihrem westlichen Verlauf - am Straßentyp AS 2 der EAE 85/95, Tabelle 18 (Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten) unter besonderer Berücksichtigung der peripheren Lage innerhalb des Siedlungskörpers.

Die Straße mündet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage; diese orientiert sich mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m am Ausformungsmuster des Wendeanlagentyps 5 der EAE 85/95.

Die bereits durch die bestehenden Planungen gesicherte Schaffung einer Notzufahrt für den Unglücks- oder Katastrophenfall im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereich mit Anschluss an die K 52 wird beibehalten; auch weiterhin wird durch geeignete Sperreinrichtungen die Nutzung durch den Individualverkehr ausgeschlossen.

#### 5. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Wie bereits in der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 dargelegt wird ein weiterer Längsparkstreifen auf der Südseite der Rudolf-Scheer-Straße angeordnet, der im Hinblick auf die vorgesehene Ausbaubreite zudem auch für die Nutzung durch Lastzüge geeignet ist.

Die Parkplatzsituation ist im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 zu sehen, da in deren Geltungsbereich bereits die notwendigen öffentlichen Parkflächen für den Gesamtbereich festgesetzt wurden. Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurden insgesamt 27 öffentliche Parkplätze festgesetzt, zu denen nunmehr 2 weitere in Form des beschriebenen Parkstreifens kommen. Insgesamt stehen somit 29 öffentliche Parkplätze für den Bereich zur Verfügung.

Bei einem Verhältnis von 1 : 3 zwischen öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ergibt sich bei insgesamt 29 festgesetzten öffentlichen Parkplätzen eine Deckung für 87 private Stellplätze. Dies wiederum lässt bei einem Verhältnis von einem Stellplatz auf jeweils drei Beschäftigte eine Beschäftigungszahl von 261 innerhalb des Gesamtbereiches einschließlich des bestehenden, direkt an die K 52 angrenzenden Betriebes zu. Diese Zahl liegt bei weitem über der prognostizierten Endauslastung des Gewerbegebietes.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte grünordnungsplanerische Fachbeitrag bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor.

Durch den Fachbeitrag wird eine benötigte Ausgleichsfläche von 5.060 m<sup>2</sup> ermittelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches können hiervon 2.940 m<sup>2</sup> angerechnet werden; außerhalb des Plangeltungsbereiches wird von der Gemeinde Wöhrden eine Fläche von 2.120 m<sup>2</sup> entsprechend der Vorgaben des Fachbeitrages ausgeglichen.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden von der Gemeinde Wöhrden direkt durchgeführt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Mit allen Ver- und Entsorgungsträgern wird rechtzeitig die notwendige Detailabstimmung vorgenommen werden.

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über geeignete Kanäle dem Klärwerk der Stadt Heide zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt, vorbehandelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

### 7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen.

### 7.3 Elektrizität, Erdgas

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswag.

### 7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 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 vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiete	1,12	59,26
Verkehrsflächen	0,07	3,70
Maßnahmenflächen	0,68	35,98
Graben-/Wasserflächen	0,02	1,06
	1,89	100,00

## 10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Wöhrden berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Wöhrden 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Wöhrden Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabegesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Wöhrden, den 11.06.2001

  
- Bürgermeister -

