

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet "westlich der B 5, südlich der Straße am Ruthenstrom, nördlich der Gemeindegrenze der Stadt Heide und östlich der Linie, die im Abstand von ca. 150 m westlich der B 5 verläuft"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wesseln ist am 07.05.1982 in Rechtskraft getreten.

Das ca. 5 ca. große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke mit einer gewerblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE) vor.

Der Bebauungsplan soll nunmehr teilrealisiert werden.

Die Erschließungsanlagen bzw. die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden zur Zeit (1991) hergestellt.

### 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 werden für den gesamten Plangeltungsbereich uneingeschränkt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO 1977 zugelassen. Nach einem Baubesuch durch die Bauträgersgesellschaft "Projektentwicklung Müller und Partner (PMP)" wird die Ansiedlung von 3 voneinander getrennten Fachläden von jeweils max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschößfläche (GF) bzw. unter 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im östlichen Plangeltungsbereich - Grundstücke Nr. 2.1 bis 2.3 -geplant.

Bezüglich der vorhandenen Einkaufseinrichtungen an der Waldstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5, der unmittelbar östlich der B 5 an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 anschließt und im Interesse einer größeren Rechtssicherheit zur Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Warensortimenten, beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, die zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO für den Einzelhandel für die betroffenen Grundstücke Nr. 2 bis 4 einzuschränken. Für die Grundstücke Nr. 2.1 bis 2.3 werden als Einzelhandelsbetriebe nur Betriebe mit bestimmten Warensortiment zugelassen, auf den Baugrundstücken Nr. 3 und 4 sollen überwiegend nur Ansiedlungen für das produzierende Gewerbe zugelassen werden.

Im einzelnen werden nachfolgende textliche Festsetzungen vorge-  
sehen:

Auf dem im Lageplan im Maßstab 1 : 10 000 gekennzeichneten Bau-  
grundstücken Nr. 2.1 bis 2.3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1  
BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur mit je einem  
Ladengebäude mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und dann auch nur  
mit nachfolgendem Warensortiment zulässig:

- Schuhe,
- Textilien,
- Elektroartikel (weiße oder braune Ware),
- Drogerieartikel,
- Baby- und Kinderausstattung (Kleidung und Spielwaren),
- Lebensmittel.

Für das Sortiment Lebensmittel ist auf der gesamten Baufläche  
der Baugrundstücke Nr. 2.1 bis 2.3 eine max. Verkaufsfläche (VF)  
von 850 m<sup>2</sup> zulässig.

Auf den Baugrundstücken Nr. 3 und 4 werden mit Ausnahme von  
Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit Herstellungs-,  
Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben keine weiteren  
Betriebe für den Einzelhandel zugelassen (siehe textliche Fest-  
setzungen).

Die künftigen Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Nr. 2.1  
bis 2.3 mit einem bestimmten Warensortiment sollen auch eine  
Ergänzung der Einkaufsmöglichkeiten für das nördliche Umland von  
Wesseln darstellen.

Auf den Baugrundstücken Nr. 3 und 4 (Grundstück Nr. 4 nur in  
Verbindung mit der künftigen Nutzung der angrenzenden Flächen)  
sollen insbesondere Betriebe für das produzierende Gewerbe und  
für das Handwerk zur Verfügung gehalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Einschränkung des  
Gewerbegebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 dar. Das  
Ziel der Gemeinde ist auch, nachteilige städtebauliche Auswir-  
kungen, insbesondere städtebauliche Auswirkungen auf die  
innerstädtische Funktion der Stadt Heide zu vermeiden, bzw.  
diese möglichst gering zu halten.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird durch  
eine künftige Bebauung bzw. Erschließung des Baugebietes nicht  
weiter in Natur und Landschaft eingegriffen. Der Gemeinde ent-  
stehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Neben den festgesetzten Nutzungsbeschränkungen werden auf den im  
Lageplan gekennzeichneten Grundstücken keine weiteren Änderungen  
der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
und die Begründung behalten weiterhin Gültigkeit.

Wesseln, den 13. OKT. 1992



Gemeinde Wesseln  
- Der Bürgermeister -

*Calmer*