

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet "westlich der B 5, südlich des sogenannten Zigeunerweges, nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Heide und östlich der Linie, die im Abstand von ca. 150 m westlich der B 5 verläuft".

1. Allgemeines:

1.1 Verhältnisse der Gemeinde:

Die Gemeinde Wesseln hat zur Zeit rund 1170 Einwohner. Wesseln liegt im Nahbereich der Stadt Heide und grenzt unmittelbar nördlich an das Stadtgebiet von Heide. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zur Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes:

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt nördlich des Stadtgebietes von Heide an der Bundesstraße 5, unmittelbar westlich des vorhandenen Gewerbegebietes der Gemeinde (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5).

1.3 Topographie:

Das ca. 5 ha große Marschbodengelände des Plangeltungsbereiches ist fast eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse:

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Bei den Bodenverkehrs-genehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.5 Notwendigkeit der Erschließung:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung zu erreichen.

Die Erschließung des Baugebietes wird entsprechend dem Bedarf abschnittsweise erfolgen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Bodenordnende Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes nach §§ 45 ff. BBauG - Umlegung -, §§ 80 ff. BBauG - Grenzregelungen - sowie Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG werden nur dann vorgesehen, wenn die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren zur Baulanderschließung nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen:

3.1 Elektrischer Strom:

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen.

3.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

3.3 Feuerlöscheinrichtungen:

Das in den Straßen verlegte 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 die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt. Die Müllgefäße sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von den Nachbargrundstücken einzusehen sind.

4.2 Abwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen einer im Nordwesten des Plangeltungsbereiches liegenden vollbiologischen Gebietskläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter (Ruthenstrom) des Sielverbandes Broklandsautal geleitet.

Um die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in den Ruthenstrom zu gewährleisten, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches, nördlich der festgesetzten Kläranlage, ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken errichtet.

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

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 über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

5. Straßenerschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 5. Als Haupterschließungsstraße ist die Planstraße B festgesetzt worden. Sie erhält einen direkten Anschluß an die B 5 und ist

weiterhin für eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen mit einer Anbindung an die Kreisstraße 47 vorgesehen.

Vor dem Ausbau der Planstraße B ist bei der Planung und Gestaltung des Knotenpunktes zur B 5 das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Itzehoe herzustellen.

Die Planstraße A ist als Erschließungsstraße für die Baugrundstücke in einem Gewerbegebiet festgesetzt worden. Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Planstraße B ist an dem Knotenpunkt zur B 5 untergeordnet nach § 41 StVO, Zeichen 206, an dem Knotenpunkt der Planstraßen A/B ist das Vorfahrtsgebot "rechts vor links" angenommen worden. Entsprechend der angenommenen Verkehrsregelung an den vorgenannten Kreuzungen sind in der Planzeichnung Teil A die freizuhaltenen Sichtflächen nach RAST-E, Ziff. 6.5.5 auf den Grundstücken festgesetzt worden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Heider Stadtgrenze ist in der Planzeichnung - Teil A - eine 50 m breite Fläche festgesetzt worden, die von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche wird für eine geplante nördliche Umgehungsstraße - "Heider Stadtring" - freigehalten. Eine Untersuchung über die Notwendigkeit einer nördlichen Umgehung ist seitens der Stadt Heide eingeleitet worden. Sollte die Untersuchung ergeben, daß die geplante Umgehungsstraße nicht erforderlich wird, so ist die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen. Bei einer zukünftigen Änderung des südlichen Plangebietes ohne Umgehungsstraße wird seitens der Gemeinde weiterhin eine fußläufige Anbindung an das Heider Fußwegnetz vom Wendepunkt der Planstraße A zur Bundesstraße 5 berücksichtigt werden.

6. Stellplätze und öffentliche Parkflächen:

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr ist für das gesamte Gewerbegebiet überschläglich ermittelt worden. Bei der Berechnung ist eine Gesamtnutzfläche der zukünftigen Betriebe von ca. 14.000 m² angenommen worden.

a) Stellplätze

14.300 m² Nutzfläche/70 = 204 St.

Unabhängig von den ermittelten Stellplätzen für das gesamte Gewerbegebiet sind diese im Einzelfall für die künftigen Gewerbebetriebe im Baugenehmigungsverfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Gesamtgebiet dient lediglich zur Bemessung der öffentlichen Parkplätze.

b) Öffentliche Parkflächen

Im Verhältnis 1 : 3 zu den oben ermittelten Stellplätzen sind an den Planstraßen A und B 68 öffentliche Parkplätze als Längsparkstreifen für Lkw festgesetzt worden.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete (GE), auf denen in der Planzeichnung zusätzlich "das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt worden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a), sind durch die künftigen Grundstückseigentümer mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Kosten:

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich werden derzeit auf rund DM 1.000.000,-- geschätzt. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % nach § 129 BBauG, mithin derzeit ca. DM 100.000,--.

Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde aus Eigenmitteln - Rücklage - zu finanzieren.

Wesseln, den

27. Okt. 1981



Gemeinde Wesseln

- Bürgermeister -

[Handwritten signature]