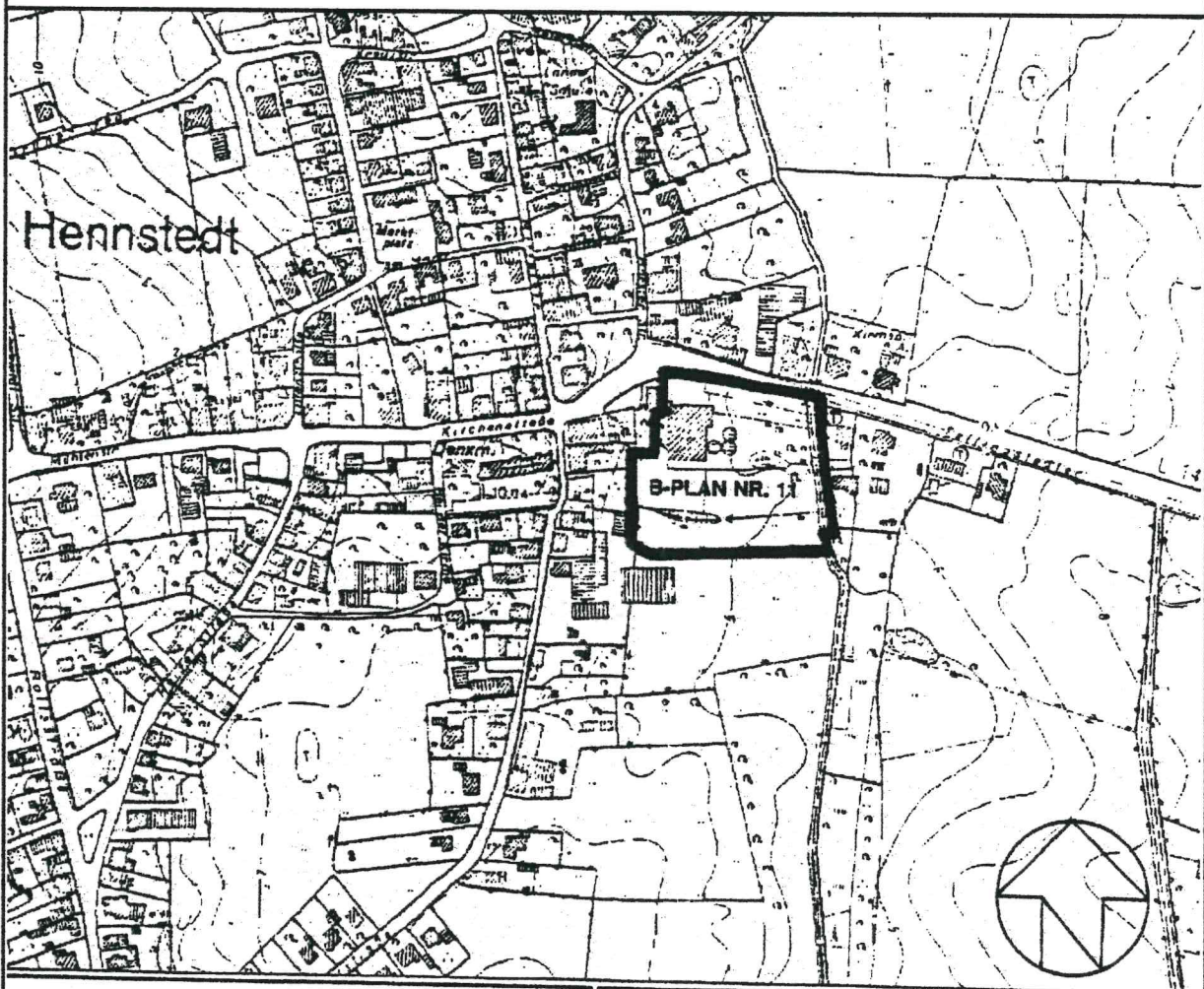


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet "Verbrauchermarkt Wandmaker, südlich der Tellingstedter Straße und dessen Umfeld"

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

Stand: 06-12-1999

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Baufläche -M- bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Zeitgleich mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird auch der Flächennutzungsplan im Zuge einer 7. Änderung angepaßt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen werden die Flächen nunmehr als Sondergebiet bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,17 ha. Es befindet sich im östlichen Teil des Siedlungskörpers südlich der "Tellingstedter Straße" (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die vorhandene Bebauungsstruktur östlich der Straße "Süderstraße",
- im Norden durch die "Tellingstedter Straße" (L 149),
- im Osten ebenfalls durch vorhandene Bebauung sowie einem Teilverlauf des "Töschenbaches" als Verbandsanlage des Sielverbandes Hennstedt,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Übergang zum freien Landschaftsraum.

Das Gelände zeigt keine natürlichen topographischen Auffälligkeiten; es fällt insgesamt in östlicher Richtung geringfügig ab. Im Bereich des vorhandenen Verbrauchermarktes und der Stellplatzfläche wurde das Gelände zur Verbesserung des Baugrundes künstlich angehoben. So ergibt sich zu den angrenzenden Grünlandflächen sowie zu dem vorhandenen Kleingewässer ein Geländesprung von teilweise mehr als 1 m.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Der Gemeinde Hennstedt wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet. Die Gemeinde Hennstedt mit ca. 1.800 Einwohnern liegt im nördlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 149 und ist Verwaltungssitz des Amtes KLG Hennstedt mit derzeit insgesamt ca. 5.900 Einwohnern. Gemäß eines erarbeiteten Standortgutachtens sind ca. 4.900 Einwohner dem einzelhandelsbezogenen Einzugsgebiet Hennstedts zuzurechnen. Neben zwei kleineren Einzelhandelsbetrieben obliegt die Nahversorgung ausschließlich dem vorhandenen mischgebietsverträglichen Verbrauchermarkt. Das verfügbare Sortiment auf derzeit ca. 700 m² Verkaufsfläche kann jedoch die Versorgung mit täglichen Bedarfsartikeln nur unzureichend abdecken.

Hieraus resultiert eine Abwanderung von Kaufkraft, verbunden mit vermeidbaren Verkehrsbelastungen sowie einer latenten Unterversorgung nur eingeschränkt mobiler Bevölkerungsschichten im Nahbereich.

Aus diesen Gründen entschied sich die Gemeinde Hennstedt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes zu schaffen.

Durch das bereits erwähnte Standortgutachten konnte neben der Erweiterungsnotwendigkeit auch belegt werden, daß negative Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die vorgesehene Erweiterung des Verbrauchermarktes die Versorgungsstruktur für den Amtsbereich Hennstedt verbessern, einige bisher erforderliche, weitere Einkaufsfahrten überflüssig machen und Kaufkraftabflüsse vermindern wird.

Die Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Verbrauchermarkt nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen umfaßt neben dem Verbrauchermarkt als "Kernnutzung" mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Lager-, Sanitär- und Verwaltungsräume sowie den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf an Stellplätzen und Garagen.

Die Gesamtverkaufsfläche einschließlich Shop-Zeilen wird auf insgesamt 1.200 m² begrenzt, um negative Auswirkungen auf vorhandene Strukturen, die bei einer erheblichen Überschreitung dieses Maßes gegebenenfalls zu erwarten wären, auszuschließen.

Die maximal zulässige Grund- wie auch Geschoßfläche wird auf jeweils 1.600 m² und die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt, um nicht umfeldunverträgliche Gebäudevolumen zuzulassen.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % der Gesamtgrundfläche wird zugelassen, um die notwendigen Stellplätze innerhalb des Betriebsgrundstücke unterbringen zu können.

Zur Erweiterung des Baukörpers wird im Südteil der Baufläche durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche definiert, die den überwiegenden Teil des zusätzlichen Bauvolumens aufnehmen wird. Durch diese Plazierung als "Bauriegel" wird eine Abschottung des gesamten Verbrauchermarktgebietes zu einem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erzielt und somit ansonsten denkbaren Nutzungskonflikten entgegengewirkt. Vorsorglich wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, daß in südlichen Außenwandseiten Fenster- und/oder Türöffnungen sowie Belüftungsanlagen unzulässig sind.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt durch direkten Anschluß an die "Tellingstedter Straße"; die vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereiche werden durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Ein landschaftsökologischer Fachbeitrag (LöF) zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt im Bebauungsplangebiet Nr. 11 der Gemeinde Hennstedt (**Anlage zur Begründung**) beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Zur Abschirmung des Baukörpers zum freien Landschaftsraum wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, deren qualitative Ausbildung durch den LÖF geregelt wird.

Die Flächen südlich und östlich der Baufläche werden als 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 -Streuobstwiese- festgesetzt.

Zur Unterhaltung des östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Verbandsvorfluters werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des Sielverbandes Hennstedt festgesetzt. Da die Unterhaltung von Süden erfolgt ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ein direkter Anschluß des Unterhaltungstreifens an die "Tellingstedter Straße" nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ausnahmslos mittelbar im Eigentum des Verbrauchermarktbetreibers.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt direkt über festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche durch die "Tellingstedter Straße" (L 149).

5. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes herzurichten.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist mit einem Bedarf von 120 Stellplätzen zu rechnen. Eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzfläche ist nicht notwendig; durch eine effizientere Nutzung der Fläche kann der zusätzliche Bedarf untergebracht werden.

Öffentliche Parkflächen sind darüber hinaus in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Gemeinde Hennstedt wird jedoch in geeigneter vertraglicher Form die dauerhafte Zugänglichkeit der Stellplatzfläche auch außerhalb der Öffnungszeiten für Andienungsverkehr sichern.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

"Vorgesehen ist die Erweiterung der bisherigen Gebäudefläche um ca. 780 m² auf rund 1.600 m². Davon entfallen ca. 690 m² auf einen südlich an das bestehende Gebäude anschließenden Anbau, der den neuen Verkaufsraum sowie das Lager umfaßt. Die aus Gründen des Immissionsschutzes nach Süden hin tür- und fensterlose Fassade weist dabei eine Länge von 57 m auf. Ein weiterer, kleinerer Anbau ist an der Nordostecke des Gebäudes im Bereich des Stellplatzes geplant. Eine Erweiterung der Stellplatzfläche ist nicht vorgesehen.

Zu einem größeren Teil werden die Bauten auf bereits durch eine Asphaltdecke vollständig versiegelten Flächen ausgeführt. Für den Erweiterungsbau des Verkaufsraumes und des Getränkelagers werden zusätzlich 290 m² der südlich angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünland) in Anspruch genommen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baufeldes für den Erweiterungsbau, muß die westliche der beiden großen Pappeln im Randbereich des Kleingewässers beseitigt werden.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation der verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt erreicht."

Die Umsetzung der im LÖF beschriebenen Maßnahmen sichert die Gemeinde Hennstedt mit dem Initiator der Gesamtmaßnahme, der auch Eigentümer aller im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen ist, in geeigneter Form privatrechtlich ab.

7. Ver- und Entsorgung

Der Plangeltungsbereich ist vollständig erschlossen; die Ver- und Entsorgungssituation stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Gas/Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig AG.

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 sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen des Plangeltungsbereiches stehen im mittelbaren Eigentum des Verbrauchermarktbetreibers; öffentliche Flächen sind nicht festgesetzt. Im allgemeinen gilt jedoch:

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 Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sonstiges Sondergebiet -SO-	0,49	41,88
Pflanzflächen	0,08	6,84
Maßnahmenflächen	0,60	51,28
	1,17	100,00

10. Kosten

Der Gemeinde Hennstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird eine privatrechtliche Vereinbarung bezüglich der Übernahme aller entstehenden Kosten getroffen.

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

Hennstedt, den 26.04.2000


-Bürgermeister-

