

## Begründung

### für die 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes "Alter Husumer Weg" (Nr. 108)

---

#### 1. Planbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Gewerbegebiet zwischen Alter Husumer Weg, Ochsenweg, Holzkrugweg, den westlichen Grenzen der Flurstücke 78, 597, 596 der Flur B 39, der Flurstücke 134, 126, 136, 137, 54, 55 und 9 der Flur B 40.

#### 2. Rechtliche Vorschriften

##### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Änderungsbereich als "Gewerbegebiet" sowie "Grünfläche" darstellt.

#### 3. Gründe für die Planaufstellung

Die 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes umfaßt ein bestehendes, im Südteil bereits mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben durchsetztes Gewerbegebiet. Die Änderung soll unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur den Plan an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 anpassen und eine weitere Zweckentfremdung der gewerblichen Bauflächen verhindern.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen

Durch die 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 108 wie folgt ergänzt:

- Die gewerblichen Bauflächen GE und GE(A) werden durch eine zusätzliche "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" unterteilt und gegliedert.

- Für die durch die vorstehende Abgrenzung entstehenden Teilflächen "GE(E)" und "GE(A) + (E)" wird durch die zusätzliche textliche Festsetzung Nr. 12 der Einzelhandel eingeschränkt.
- Für alle gewerblichen Bauflächen, also die Flächen GE, GE(A), GE(E) und GE(A) + (E) werden durch die zusätzlichen textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 sowohl Anlagen für sportliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese Ergänzungen sind wie folgt begründet:

#### **4.1 Einzelhandel**

Strukturveränderungen haben zu einer starken Nachfrage von meist großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Standorten in Gewerbegebieten geführt. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten die in der Regel unter erheblichem Aufwand öffentlicher Mittel geschaffenen gewerblichen Bauflächen jedoch vorwiegend dem produzierendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Das Gewerbegebiet Ochsenweg wird deshalb gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und der allgemeine Einzelhandel durch die textliche Festsetzung Nr. 12 auf den Südteil des Änderungsreiches beschränkt.

Der bestehende Einkaufsbereich am Ochsenweg zwischen der Husumer Straße im Süden und dem Holzkrugweg im Norden reicht flächenmäßig aus, um den Bedarf des Stadtteiles Weiche einschließlich künftiger Erweiterungen zu decken.

#### **4.2 Anlagen für sportliche Zwecke**

Sportanlagen sind im Stadtteil Weiche in ausreichendem Maße vorhanden, und zwar östlich des Planbereiches an der Husumer Straße sowie nordwestlich am Alten Husumer Weg. Im Interesse einer Erhaltung des bestehenden Gewerbegebietes werden Anlagen für sportliche Zwecke deshalb durch die textliche Festsetzung Nr. 13 ausgeschlossen.

#### **4.3 Vergnügungsstätten**

Für den Kernbereich der Stadt bestehen Regelungen, welche die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auf bestimmte Zonen begrenzt. Um ein Ausweichen dieser in den Außenbereichen im Grundsatz unerwünschten Einrichtungen in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wird ihre Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 14 ausgeschlossen. Damit soll gleichzeitig auch eine Zweckentfremdung der knappen Gewerbeflächen verhindert werden.

## 5. Altlasten

Im Änderungsbereich wurde eine frühere Kiesgrube vor sehr langer Zeit etwa 3 m hoch mit Müll verfüllt. Die betreffende Fläche wurde nunmehr im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet, weil durchgeführte Untersuchungen einzelne punktförmige Belastungen ergeben haben. Nach dem vorliegenden Gutachten ist eine (weitere) gewerbliche Nutzung des Geländes unbedenklich, wenn bei Veränderungen der Bodenoberfläche die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen eingehalten werden. Da bei den Untersuchungen weder Gas- und Geruchsbildung festgestellt werden konnte noch eine erhebliche Belastung des Grundwassers gemessen wurde, wird im Grundsatz empfohlen, keinen Bodenaustausch vorzunehmen, das belastete Material an Ort und Stelle zu belassen und das Gelände gegen den Eintrag von Niederschlagswasser abzudichten. Die im einzelnen erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.

Im Auftrag



- Schröter -

### Anmerkung:

Die Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Festsetzungen Nr. 12 bis 14 im Teil B - Text -. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 11 des Bebauungsplanes Nr. 108 werden von der Änderung nicht berührt.