

Begründung
der 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
Gewerbegebiet Blocksberg
der Gemeinde Wrist

Wrist, im Juni 1992

im August 1992

im Oktober 1992

Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt folgende Grundstücke: 36 (teilweise), 73/35 (teilweise), 38/3, 37/2, 35/2, 38/2, 54/2, 40/1, 38/1, 39/3, 37/1, 41/1, 35/1, 42/1, 34/12, 34/10, 32/7, 32/8, 32/9, 94/31, 117/33, 34/8, 34/4, 34/3, 33/5, 33/4, 33/7, 33/9, 33/3, 43/1, 54/1, 44/1, 34/6, 45/1, 33/8, 46/1, 54/3 und teilweise 31/2 (Landstraße 295).

Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

- Die im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Gewerbeflächen stehen in dem dargestellten Umfang nicht mehr zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht nach wie vor bis an die Eisenbahnstrecke Hamburg - Kiel, jedoch wurde die bisherige Gewerbefläche in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.
- Die bisher ausgewiesene Parkplatzfläche ist einer baulichen Nutzung zugeführt worden.
- Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in der Fläche reduziert.

Ausweisungen

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgt von der Landstraße L 295 aus.

Das ausgewiesene Straßenprofil entspricht den örtlichen Anforderungen und ist einseitig mit einem Parkstreifen ausgewiesen. Der Wendepplatz am Ende der Straße ist ausreichend für den LKW-Verkehr bemessen. Zur Erschließung des Flurstückes 34/15 ist eine Wegeparzelle freigehalten worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, daß die vorhandenen bzw. noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten haben. Die Grundstücksausnutzung liegt mit einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,6 an der oberen Grenze der Zulässigkeit i. S. d. § 17 BauNVO, wobei berücksichtigt werden muß, daß die tatsächlich realisierbare Ausnutzung der Grundstücke in der Regel unterhalb der Höchstwerte des § 17 BauNVO liegt.

Das Flurstück 94/31 ist überwiegend mit Kornelkirsche für eine gärtnerische Nutzung bepflanzt. Es handelt sich dabei, trotz eines geringen Anteiles an Omorikafichte, nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, so daß in Teilbereichen eine überbaubare Fläche ausgewiesen wird.

Die Eichen auf dem Flurstück 33/5, die einen Durchmesser von mehr als 30 cm in 1,30 m Höhe aufweisen, sind als Solitärbäume zu erhalten. Aus diesem Grund wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 33/9 und 33/3 auf das Flurstück 33/4 gelegt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die technischen Voraussetzungen für Abwasser, Gas, Strom und Wasser werden dem Bedarf entsprechend im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße getroffen.

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet zuständig. Das vorhandene Versorgungssystem wird entsprechend erweitert.

Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas ist durch die Schlesweg geplant.

Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für Haus-, Sperr- und Gewerbemüll erfolgt seit dem 01.01.1976 zentral durch den Kreis Steinburg.

Quantitative Werte


Gesamtfläche	9,1 ha
Gewerbeflächen	5,0 ha
Verkehrsflächen	0,5 ha
landwirtschaftliche Flächen	3,6 ha

Im übrigen wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Wrist Bezug genommen.

Wrist, den

5. Nov. 1993




Tiedemann, Bürgermeister