

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 5 der Stadt Friedrichstadt

1. Gründe für die Änderung und Erweiterung des B-Planes

Aufgrund der Nachfrage ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Bundesstraße 5 erforderlich. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes soll Betriebe aufnehmen, die aus dem Innenstadtbereich ausgesiedelt werden, da sie aus Raumnot am alten Standort nicht entwicklungs-fähig sind. Es handelt sich vorwiegend um Betriebe mit einem großen Flächenbedarf für Gebäude und Lagerplatz.

Die Änderung des bestehenden Planes bezieht sich auf die Ausweisung einer ca. 1,5 ha großen Fläche, die gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet für groß-flächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt wird. Auf dieser Fläche soll ein Verbrauchermarkt bis 1.000 qm Verkaufs-fläche mit einem gemischten Waren-angebot errichtet werden. Außerdem wird dort evtl. ein großflächiger Möbel-markt entstehen. Unter Berücksichtigung der übergeordneten landesplanerischen Zielsetzung ist für Friedrichstadt und deren Nahbereich nur ein Verbraucher-markt in dieser Größenordnung in einem Sondergebiet zulässig. Zur Sicherung dieser Zielsetzung wird auch im Text für den gesamten B-Plan Nr. 5 festge-setzt, daß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet Verbrauchermärkte unzu-lässig sind. Unter diese Beschränkung sollen nur Märkte mit einem gemischten Warenangebot für den täglichen Bedarf fallen.

2. Rechtsgrundlage

Die Stadtvertretung von Friedrichstadt hat in der Sitzung vom 25.09.1980 und 14.04.1981 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 zu Änderung und zu er-weitern.

Zweck und Inhalt des B-Planes entsprechen den §§ 8 und 9 des BBauG. Die Planänderung ist nach § 10 BBauG zu beschließen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich der Erweiterung des Plangebietes südlich der B 5 ist die Stadt Friedrichstadt Grundeigentümer.

Das Gebiet nördlich der B 5 ist weitgehend erschlossen. Umliegungen nach § 45 BBauG werden nicht erforderlich sein.

4. Versorgungseinrichtungen

Das erweiterte Plangebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen für Frischwasser des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt angeschlossen. Die erforderlichen Hydranten sind nach DIN 3222 und den Hydrantenrichtlinien des DVGW anzulegen und mit Schildern zu kennzeichnen. Dabei muß die Mindestförder-leistung 5200 Liter pro Minute betragen.

Das anfallende Abwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

Der entlang der Bundesstraße verlaufende Zuggraben Nr. 28 wird um das Bebauungs-plangebiet herumgeleitet.

Diese und weitere Maßnahmen im Bereich der Oberflächenentwässerung werden, falls erforderlich, auf Kosten der Stadt Friedrichstadt im Einvernehmen mit dem zustän-digen Deich- und Sielverband durchgeführt.

5. Eingrünung

Auch das erweiterte Gewerbegebiet südlich der B 5 wird mit einer Anpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt. Durch die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen wird eine Durchgrünung des Gewerbegebietes sichergestellt.

6. Erschließung

Die Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Anbindung an die B 5, gegenüber der vorhandenen Erschließungsstraße des nördlich der B 5 gelegenen Gewerbegebietes.

Die Verbindung der Gewerbegebiete erfolgt über die Kreuzung der B 5, auf der Bundesstraße sind entsprechende Abbiegespuren vorhanden bzw. werden im Rahmen der Erschließung erstellt. Der Anschluß an die B 5 ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Flensburg herzustellen.

Bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ist die Weiterführung der Erschließungsstraße mit Anschluß an einen vorhandenen Gemeindeweg möglich.

7. Erschließungskosten

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der B 5 werden für die vorgesehenen Maßnahmen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Gesamtkosten entstehen:

a) Straßenbau und Oberflächenentwässerung	ca.	260.000,-- DM
b) Abwasserbeseitigung	ca.	110.000,-- DM
c) Wasserversorgung	ca.	30.000,-- DM
		<hr/>
	ca.	400.000,-- DM
		=====

Die Erschließungskosten werden nach § 127 BBauG von der Stadt erhoben. Die Stadt selbst trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Friedrichstadt, den 13. Okt. 1983



J. Lammann
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.09.82 gebilligt.

6028000=N



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25 000

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Friedrichstadt
 1. Änderung und Erweiterung
 Kreis Nordfriesland



— Grenze der Veränderungssperre

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt

Friedrichstadt M. 1: 10 000