

# Gemeinde Wrohm

## Innenentwicklungsanalyse und Standortalternativenprüfung

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet „Grundstück Esch 11“  
Bearbeitungsstand: 23.04.2024  
Bvh.-Nr.: 23062

## Erläuterung



### Auftraggeber

Nordwatt Elektrotechnik GmbH  
Raiffeisenstraße 3a  
25799 Wrohm

### Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf

### Projektbearbeitung

Meike Marxen  
Dipl.-Ing. Städtebau  
(048 35) 97 77 – 257  
m.marxen@sass-und-kollegen.de

## **Einleitung**

Für die Umsiedlung eines ortsansässigen Elektrobetriebes innerhalb der Gemeinde Wrohm ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplans eine Innenentwicklungsanalyse und Standortalternativenprüfung erforderlich. Sie umfasst eine Kartenübersicht mit Darstellung der untersuchten Flächen, eine tabellarische Auswertung der Ergebnisse sowie diesen erläuternden Text.

Verwendete Abkürzungen:

B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsplan
RPI	Regionalplan
VHT	Vorhabenträger

## **Lage und Ausgangssituation**

Die Gemeinde Wrohm liegt im Gebiet des Amtes Kirchspielslandgemeinden Eider. Die Gemeinde hat 727 Einwohner (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt), eine zentralörtliche oder sonstige besondere Funktion ist ihr im Rahmen der Raumordnung nicht zugewiesen.

Die Gemeinde ist ländlich geprägt mit ca. einem halben Dutzend aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in Ortslage oder -randlage. Ausgestattet ist sie mit einem Freibad, einer Kirche und einem Kindergarten, der in Kooperation mit den Gemeinden Dellstedt und Süderdorf entstanden ist. Zudem existieren ein kleiner Lebensmittelladen und eine Fleischerei. Arbeitsplätze sind in der Gemeinde rar, was sie mit vielen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemein hat. Umso wichtiger ist es der Gemeinde, den größten Arbeitgeber am Ort, NordWatt (Elektrotechnik; nachfolgend Vorhabenträger – VHT – genannt) zu halten und ein Abwandern zu verhindern. Sie unterstützt daher das Anliegen des Vorhabenträgers, ihren jetzigen Standort in der Raiffeisenstraße aufzugeben und sich an einer geeigneten Stelle in der Gemeinde neu anzusiedeln. Da das Unternehmen sich auf Expansionskurs befindet, reichen die derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr aus bzw. sind dezentral in der Ortslage verstreut, was einen ökonomischen und logistischen Ablauf des Betriebes erschwert. Daher stellt die Gemeinde Wrohm den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 auf sowie parallel die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

Im weiteren Verlauf werden die planerischen Rahmenbedingungen, die Beweggründe des VHT sowie die Wahl für den Ansiedlungsort näher erläutert. Anschließend werden die Innenpotenzialanalyse sowie die Standortalternativen vorgestellt.

## **Raumordnungsplanung**

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** nimmt die Gemeinde Wrohm keine zentralörtliche Funktion wahr und liegt im ländlichen Raum (Kap. 2.3 LEP). Für Gemeinden in ländlichen Räumen sieht der LEP neben anderen wichtigen Aufgaben auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten vor. Die Daseinsvorsorge ist langfristig zu sichern. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Heide in ca. 17 km westlicher und Rendsburg in etwa 23 km östlicher Richtung. Als ländlicher Zentralort ist Tellingstedt ca. 7 km westlich entfernt. Alle Zentralorte sind über die B 203 gut zu erreichen. Der direkte Anschluss an die B 203 ist auch ein wichtiger Faktor für den Standort des Vorhabens, da hierüber die A 7 Flensburg – Hamburg und die A 23 Heide – Hamburg schnell erreicht werden kann. Das Gemeindegebiet liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 4.7.2 LEP).

Die Gemeinde Wrohm wird im **Regionalplan für den Planungsraum IV**, Fortschreibung 2005 (RPI IV), wie im LEP als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum dargestellt (Kap. 4.3 RP IV). In Kapitel 7.1 des RPI IV wird dargestellt, dass die Wirtschaft im Planungsraum gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Dies soll u.a. durch Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Kap. 5.3 RP IV). Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt und die bisherigen 5 Plangebietsräume in 3 Gebiete eingeteilt. Wrohm läge dann im Planungsraum III. In diesem Entwurf liegt Wrohm in einem „Kernbereich für Erholung“.

Der vorhabenbezogene B-Plan zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes und der Arbeitsplätze im ländlichen Raum entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## **Vorhaben**

Der Vorhabenträger (VHT) betreibt ein 2021 gegründetes Unternehmen für Elektrotechnik (NordWatt) am Standort Raiffeisenstraße 3a in der Gemeinde Wrohm. Die Handlungsfelder sind u.a. Installation und Wartung von Elektroanlagen - z.B. Straßenbeleuchtung, EDV-Anlagen, E-Mobilität, Steuer- und Regelungstechnik, Blitzschutz, Sirenen-, Lüftungsanlagen, Beleuchtungseinrichtung, Elektroinstallationen - für Gewerbe- und Privatkunden. Elektrotechnik ist ein elementarer Teil der Daseinsvorsorge, da sie erst die notwendige Energieversorgung ermöglicht, die für alle Lebensbereiche mittlerweile unverzichtbar ist. Aktuell hat der VHT ein Gebäude für 4 Büroräume in der Raiffeisenstraße angemietet. In 0,5 bzw. 2,5 km Entfernung befinden sich zusätzlich die erforderlichen Lagerhallen. Die dezentrale Lage der Räumlichkeiten behindert ökonomisch und logistisch optimale Betriebsabläufe. Mittlerweile befindet sich das Unternehmen auf stetem Expansionskurs. Von 30 Mitarbeitern wurde zwischenzeitlich bereits auf etwa 40 aufgestuft, Tendenz steigend. Dazu wurde es nötig, einen Bürobereich in einer der Lagerstätten einzurichten, da die Büroräume in der Raiffeisenstraße nicht mehr ausreichen. Als Lösung für dieses Dilemma sieht der Vorhabenträger nur einen Umzug innerhalb der Gemeinde. Denn der Standort Wrohm ist laut Auskunft des VHT optimal: er liegt zentral zwischen den wichtigen Autobahnen A 23 und A 7 mit direktem Anschluss an die B203. So kann das Unternehmen auf kürzestem Wege in ganz Schleswig-Holstein Kunden betreuen. Gerade diese Überregionalität ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg des Unternehmens.

Auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück hat der VHT das Grundstück Esch 11 ins Auge gefasst. Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche mit einer Größe von ca. 7.600 m<sup>2</sup>, auf der vormals ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnteil stand. Dieser ist vor einigen Jahren abgebrannt. Vom Brand verschont blieben eine Halle (ca. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche) und ein Güllesilo. Die Bestandshalle wird bereits vom VHT genutzt. Das Güllesilo soll als Zwischenlager für unbedenkliche Abfälle aus dem laufenden Betrieb dienen. Vorab sollen auf ca. 150m<sup>2</sup> separater Fläche anfallende Abfälle vorsortiert werden. Auf der Betriebsfläche sollen neben einem 2-geschossigen Bürogebäude mit Flachdach (ca. 240 m<sup>2</sup> Grundfläche) zwei weitere Hallen entstehen (450m<sup>2</sup> und 240 m<sup>2</sup> Grundfläche). Für den Bau der kleineren Halle (240 m<sup>2</sup> Grundfläche) liegt eine Baugenehmigung vor, da sie Ersatz für eines der abgebrannten Wirtschaftsgebäude ist. Alle Hallen dienen vor allem als Lagerstätten für Betriebsmaterial. Weiter werden Parkplätze für Kunden und Angestellte benötigt (ca. 35 bis 40 Stück), wobei ein Teil als Bedarfsparkplatz dienen soll, um Versiegelungen zu beschränken. Das Bürogebäude entsteht auf bereits vormals baulich genutzter Fläche. Um die Abläufe zu optimieren und die Betriebsfläche befahrbar zu machen, werden rund 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche benötigt, wobei voraussichtlich ein Teil der bereits vorhandenen Versiegelung aus der früheren Nutzung weitergenutzt werden kann. Vorgesehen ist zudem ein Wohnhaus als Ersatz für das abgebrannte Wohngebäude.

In einer Stellungnahme vom 13.03.2023 hat die Landesplanung als Antwort auf eine Anfrage zum Standort des Vorhabens die Aussage getroffen, dass „insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet“ werden sollten. Dem möchte der VHT nachkommen. Das Bürogebäude ist als Flachdach vorgesehen. Fassadenmaterialien sind Verblendmauerwerk/Klinker in der Erdgeschossfassade und Falzblech anthrazit darüber. Der Hallenbau ist in Falzblech anthrazit vorgesehen, wobei die größte Halle auf dem Dach mit einer PV-Anlage ausgestattet wird. Die Farbe Anthrazit spiegelt die Grundfarbe des Firmenlogos wieder und wird daher in den Gebäuden aufgegriffen.

Vorgesehen ist eine Abpflanzung mit einem Knickwall zur freien Landschaft sowie die Anlage einer Grünfläche innerhalb des Plangebietes.

Betrieb findet idR in der Zeit zwischen 6:15 Uhr und 17:00 Uhr statt (ca. 7 Monteure Ankunft und Fahrt zu den Arbeitseinsätzen, Anlieferung Großhandel, Rückkehr Monteure und Beladung der Fahrzeuge für den nächsten Arbeitstag). Büroarbeitszeit ist 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Der Anteil an Kundenbesuchen stellt mit ca. 3 Kunden/Tag einen nur geringen Anteil des Verkehrsaufkommens dar. Insgesamt sind durch den Betrieb keine wesentlichen Schallauswirkungen zu erwarten, da auch keine Lärm verursachenden Produktionsstätten vorhanden sind.

Für die Wahl des Standortes ist eine Innenentwicklungspotenzialanalyse sowie eine Standortalternativenprüfung seitens des Kreises Dithmarschen, des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport sowie des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gefordert worden, da der Standort nicht der landesplanerischen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt, sondern auf einer Konversionsfläche im nahe gelegenen Außenbereich liegt. Die Entfernung zum Siedlungsrand beträgt ca. 70 m.

## **Vorgehensweise**

Für die notwendige Verlagerung des Firmensitzes an einen anderen geeigneten Standort innerhalb der Gemeinde Wrohm sind zunächst grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen, um sparsam mit freien Landschaftsflächen umzugehen und Leerstände bzw. untergenutzte Gebäude und Grundstücke zu vermeiden. Dies entspricht auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der in Baurecht und Raumordnung gilt.

Innenentwicklungspotentiale sind insbesondere

- Baulücken: unbebaute Grundstücke im Siedlungsbereich
- Nachverdichtungspotentiale: Grundstücke, auf denen der Bebauungsgrad deutlich unter dem der Umgebung liegt
- Leerstände/Brachflächen: nicht oder kaum genutzte Flächen im Siedlungsbereich

Entsprechende Potentialflächen in Wrohm wurden mittels Karten- und Onlinerecherche, örtlichen Auskünften sowie einer Ortsbesichtigung aufgenommen und überprüft. Es erfolgte eine Bewertung anhand folgender Kriterien:

- bestehende Nutzung
- Immissionsbelastung bezüglich landwirtschaftlicher Gerüche
- baurechtliche Situation (B-Plan, Innenbereich, Außenbereich)
- Erschließungssituation
- Größe und Zuschnitt in Bezug auf mögliche Wohngrundstücke
- Verfügbarkeit bzw. Entwicklungsinteresse der Eigentümer

Die Übersicht zu Beschreibung und Bewertung der Potentialflächen ist dieser Analyse angehängt. Ebenso eine zeichnerische Darstellung der untersuchten Potentialflächen.

## **Ergebnisse**

### **Innenentwicklungspotenziale**

Im Ergebnis wurde keine geeignete Innenentwicklungsfläche festgestellt. Die Mindestgröße sollte 4.500 m<sup>2</sup> betragen, um die verschiedenen Gebäude unterzubringen, und möglichst noch Entwicklungspotenzial für die Zukunft enthalten, um zu einem späteren Zeitpunkt nicht erneut umziehen zu müssen.

Zwei Flächen sind von der Größe her gut geeignet. Bei der Nr. 10 zwischen Hauptstraße 60 und 66 handelt es sich um eine Freifläche, die teilweise als Lagerfläche eines benachbarten Lohnunternehmers genutzt wird. Dieser beabsichtigt auf der Fläche einen Hallenbau zu errichten. Auf Grund dieses Eigenbedarfs entfällt die Fläche als Innenpotenzial und wird auf Grund der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung als Fläche mit mittlerer Eignung angesetzt.

Zwischen Hauptstraße 69 und 71 (Nr. 9) befindet sich ebenfalls eine Freifläche geeigneter Größe. Diese steht jedoch ebenfalls nicht zur Verfügung, da sie für therapeutisches Reiten genutzt wird und damit Grundlage und unverzichtbarer Bestandteil eines anderen Gewerbes ist. Die Fläche wird aus diesem Grund als nicht geeignet für das Vorhaben des VHT dargestellt.

Nrn 14 und 23 entfallen schon auf Grund der viel zu geringen Größe (2.500 m<sup>2</sup> bzw. 1.100 m<sup>2</sup>). Strukturelle Leerstände, die in Frage kommen, gibt es in Wrohm nicht.

Zusammenfassend sind keine Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Wrohm für das geplante Vorhaben vorhanden.

### **Standortalternative**

Als Abwägungsgrundlage für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde in einem weiteren Schritt eine Kurzanalyse von Standortalternativen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum sowie von einer Konversionsfläche vorgenommen. Dabei wurden Flächen betrachtet, die von Größe, Zuschnitt und Erreichbarkeit für das Vorhaben geeignet erscheinen. Auch deutlich größere Flächen wurden untersucht, da eine Teilnutzung zumindest theoretisch vorstellbar ist. Die Bewertung der Alternativflächen erfolgte anhand vergleichbarer Kriterien wie die oben bei der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale genannten.

Es finden sich insgesamt 5 Flächen, die geeignet erscheinen und näher untersucht wurden (Nrn 3, 7, 11, 17, 18). Fläche Nr. 3 ist von der Größe her geeignet. Mit einer Bebauung könnte hier eine städtebauliche Lücke geschlossen werden. Das Grundstück liegt jedoch an einer sehr schmalen und teilweise schadhafte Straße, die vermutlich ertüchtigt werden müsste, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Sie wird zudem aktuell genutzt als Garten und Weide. 7, 11 und 18 sind Vorzugsflächen der Gemeinde für eine künftige wohnbauliche Entwicklung. Zur Fläche Nr. 7 ist im Bebauungsplans Nr. 8 bereits eine verkehrliche Anbindung gelegt worden. Betriebs- und Lieferverkehr müsste stets durch das allgemeine Wohngebiet rollen, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in dem eher kleinen Wohngebiet führen kann. Zum Fuhrpark gehören neben Firmenfahrzeugen auch Steiger, Minibagger, Radlader und Scherenbühne, die durch das Wohngebiet transportiert werden müssten. Fläche Nr. 7 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und steht kurzfristig nicht zur Verfügung. Dies gilt auch für die Nrn. 3, 11 und 18. Die Flächen 11 und 18 werden im Landschaftsplan der Gemeinde Wrohm aus dem Jahr 1999 als geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Für diese beiden Flächen wäre ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, da die Flächen mit 36.500 bzw. 20.500 m<sup>2</sup> für das Vorhaben allein zu groß wären. Ein derartiges Konzept ist jedoch aktuell von der Gemeinde nicht vorgesehen, da zunächst die bauliche Entwicklung des B-Plans Nr. 8 abgewartet werden soll. Aktuell stehen diese Flächen zudem nicht zur Verfügung. Flächen Nrn 3, 7, 11 und 18 sind aus den vorgenannten Gründen eingeschränkt gut geeignet.

Übrig bleibt Fläche Nr. 17 (Esch 11). Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche. Die vormals vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind vor einigen Jahren bis auf eine Halle abgebrannt, der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Die Fläche soll nun nachgenutzt werden, wobei teilweise auf vormals bereits versiegelter Fläche neu gebaut wird. Dadurch werden Eingriffe in vormals unversiegelte Landschaft vermieden. Die Fläche eignet sich mit 7.600 m<sup>2</sup> von der Größe her, ist verkehrlich gut eingebunden, wurde bereits baulich genutzt und reduziert bei einer Wiedernutzung Bodenressourcen und sie steht vor allem sofort zur Verfügung. Um auf eine gut nutzbare Größenordnung zu kommen, sind zusätzlich etwa 2.800 m<sup>2</sup> Ackerland in Baufläche umzuwandeln. Insgesamt erscheint Fläche Nr. 17 als derzeit einzige gut geeignete Fläche. Bei einer künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Fläche Nr. 18 wäre auch wieder ein Siedlungsanschluss gegeben.

2 weitere Flächen (Nrn 2 und 22) weisen eine mittlere Eignung auf. Nr. 22 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Nr. 2 würde eine Ortsabrundung im Anschluss an den B-Plan Nr. 1 bedeuten, Fläche Nr. 22 wäre der Gegenpart zur südlichen Bebauung entlang der Straße „Hohlweg“ und „Hauptstraße“, sodass eine beidseitige Bebauung entstehen würde. Aktuell jedoch stehen diese Flächen nicht zur Verfügung, da sie landwirtschaftlich genutzt werden (Acker, Grünland, Hofzufahrt, Tierhaltung, landwirtschaftliche Hofflächen).

Die restlichen untersuchten Flächen eignen sich derzeit nicht. Die meisten schieben den Ortsrand weiter in die Landschaft hinein und wirken sich dadurch deutlicher als andere Standorte auf das Landschaftsbild aus. Flächen 1 und 4 liegen teilweise in der Bauverbotszone der B 203, was die Nutzung der Flächen einschränkt. Bei Fläche Nr. 5 handelt es sich um den Sportplatz der Gemeinde. Teilweise liegen Immissionsbelastungen durch direkte Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe vor (Nr 15), starke Vernässung bei tiefer Lage (Nr. 21), ungünstiger Zuschnitt des Grundstücks (Nr. 13) oder gar ein Biotop, das die geplante Nutzung einschränken würde (Nr. 8). Letztgenannte Fläche ist von der Gemeinde in Verbindung mit einem benachbarten Hof ebenfalls als Wohnnutzung angedacht, kann aktuell jedoch nicht verwirklicht werden. Die Flächen 15 und 16 sind im Landschaftsplan der Gemeinde als geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Sie würden das Pendant zur Bebauung auf der westlichen Seite der Albersdorfer Straße bedeuten. Fläche Nr. 15 wird jedoch als hofnahe Fläche für Lagerung und Zufahrt zum Hof genutzt und steht nicht zur Verfügung. Fläche 16 schließt sich im Süden an. Die beiden Flächen sollten bei einer städtebaulichen Entwicklung zusammen betrachtet werden, da ohne Fläche Nr. 15 die südlich gelegene Fläche Nr. 16 isoliert in den Außenbereich hineingreift.

Allen Flächen ist gemein, dass sie aktuell nicht zur Verfügung stehen und einige von ihnen nicht zu einer städtebaulichen Abrundung des Ortsrandes beitragen. Bevor hier baulich entwickelt wird, sollten städtebaulich günstiger gelegene oder eben bereits baulich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden.

**Im Ergebnis ist die Konversionsfläche Nr. 17 am besten für das geplante Vorhaben der Umsiedlung des Elektrotechnikbetriebes NordWatt geeignet.**

Die zeichnerische Darstellung der untersuchten Standortalternativflächen sowie die Tabellenübersicht sind beigefügt.