

# WOHNGEBIET 'HOHER KAMP'

SANKT

MARGARETHEN

Sportplatz

Hafen

ener  
ch

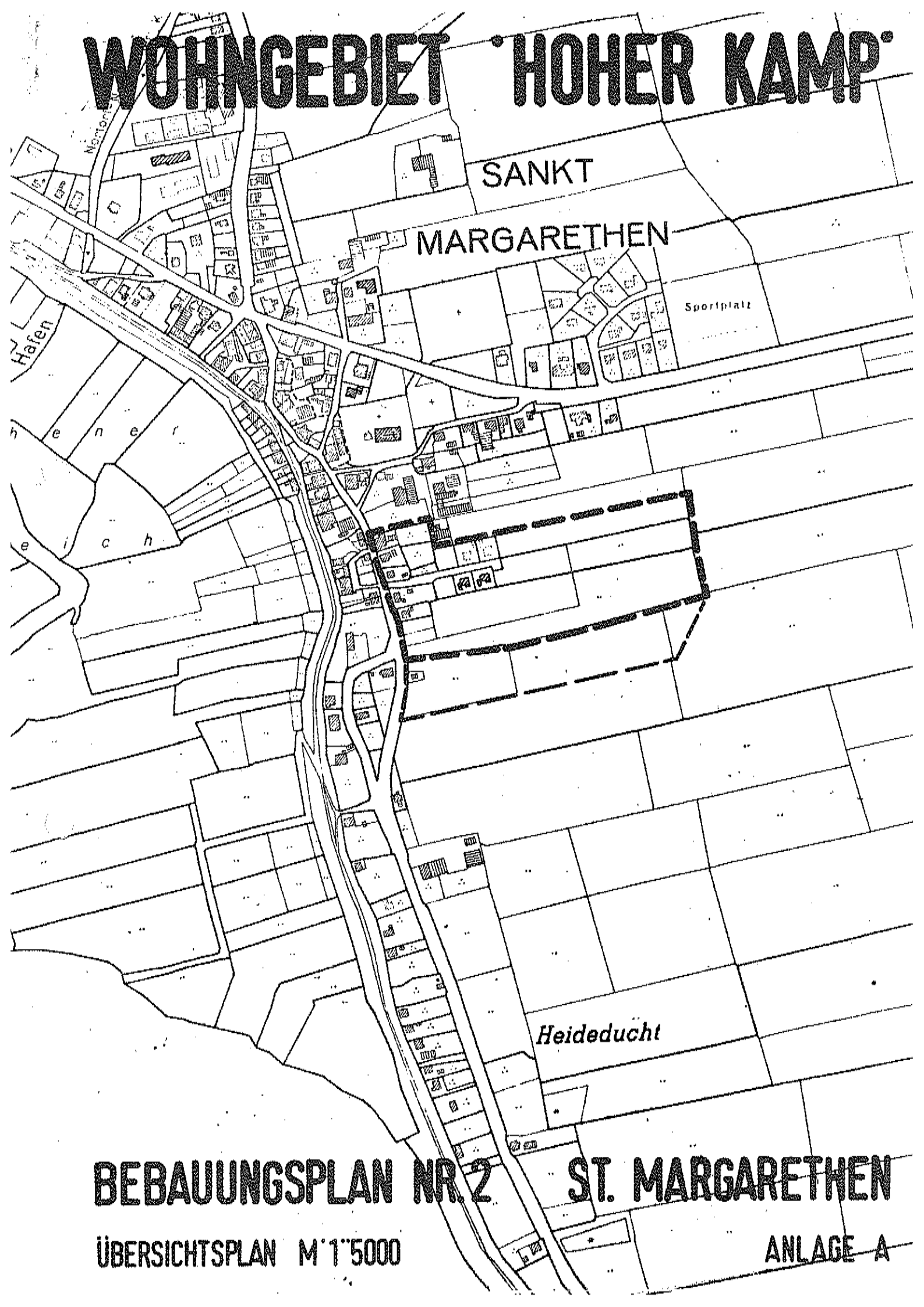
Heideducht

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**ST. MARGARETHEN**

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

ANLAGE A





BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GE-  
MEINDE SANKT MARGARETHEN -  
WOHN GEBIET - "HOHER KAMP"

Der Bebauungsplan besteht aus dem

TEIL A PLANZEICHNUNG

mit den zeichnerischen Festsetzungen  
und dem

TEIL B TEXT

mit den Festsetzungen in Textform.

Zum Bebauungsplan gehört ferner eine

BEGRÜNDUNG

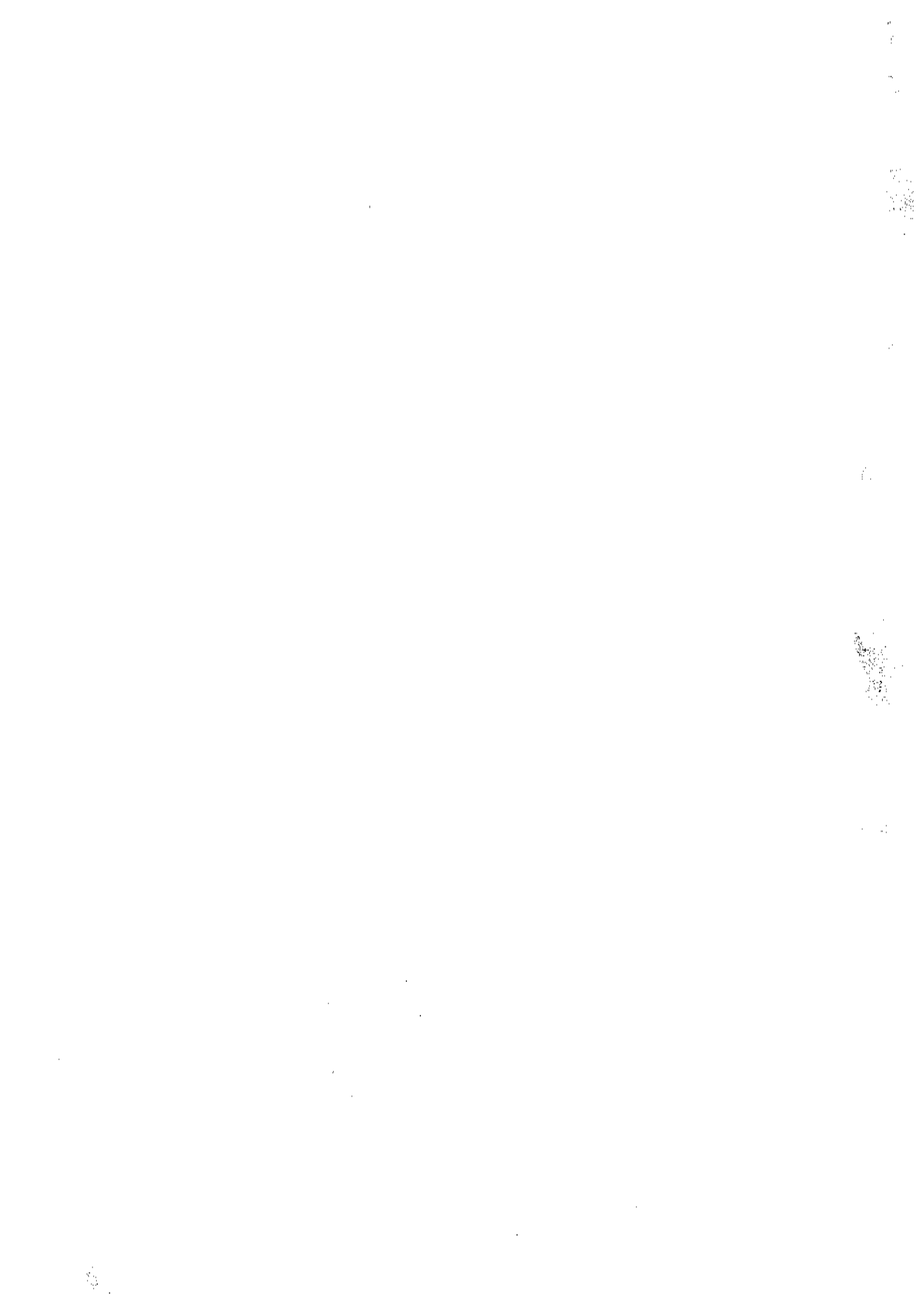
mit Plananlagen, die wie folgt gegliedert  
ist:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bezug der Wohngebietsplanung zu den  
landesplanerischen Zielvorstellungen  
und zur Flächennutzungsplanung
3. Bestandssituation im Plangebiet
4. Plankonzeption - Entwicklung der Planung
5. Kostenschätzung

- Anlagen
- A. Übersichtsplan
  - B. Eigentumskarte
  - C. Realisierungsstufen

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Gemeinde Sankt Margarethen strebt zur Erhaltung  
der relativ guten infrastrukturellen Ausstattung  
und Versorgungsleistungen eine Abrundung des Sied-  
lungsraumes und eine Stabilisierung des Einwohner-  
potentials an.



Eine ständige Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und die Tendenz der Verringerung der Belegungsziffern je vorhandener Wohnung macht eine kurzfristige Ausweisung geeigneter Bauflächen erforderlich.

2. BEZUG DER WOHNGEBIETSPLANUNG ZU DEN LANDESPLANERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN UND ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Wohngebietsplanung "Hoher Kamp" wurde auf der Grundlage des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sankt Margarethen erstellt. Danach und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sind ca. 5 ha Wohnbaufläche südlich der Bundesstraße 5 und östlich der Bundesstraße 431 neu ausgewiesen, die stufenweise über einen längeren Zeitraum bebaut werden sollen. Ein direkter Anschluß des Baugebietes an die vorhandene südliche Bebauung an der B 5 ist durch die Lage eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nach der Stellungnahme des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft nicht eingeengt werden sollte, kurzfristig nicht möglich; die Bebauungsplanung ermöglicht langfristig jedoch diese Absicht durch Freihalten entsprechender Erschließungstrassen.

Wichtig für die gesamtörtliche Integration des Wohngebietes und für eine ruhige Wohnlage ist die geplante Neutrassierung der Bundesstraße 5 im Norden der Gemeinde und die Verlegung der Bundesstraße 431 auf die Ostseite des Ortes.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt Sankt Margarethen im Gestaltungsraum des Landes, in dem die vorhandenen Ansätze für eine Eigenentwicklung durch raumwirksame Maßnahmen weiter gefördert werden sollen. (Ziff. 2 (4) b) LROP1.)



Konzentrationspunkt entsprechender Maßnahmen ist die Stadt Brunsbüttel, die als industriell-gewerblicher Schwerpunkt und als Mittelzentrum ausgebaut werden soll und von der aus Industrialisierungs- und Beschäftigungsimpulse zu erwarten sind.

Die sich auf der Südseite des Nord-Ostsee-Kanals von Brunsbüttel nach Osten ausdehnenden Flächen für Industrie- und Versorgungsanlagen erstrecken sich bis in Bereiche der Gemeinde Sankt Margarethen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind somit auch notwendige Ausweichmöglichkeiten für einheimische Bauwillige aus den Gemeinden Büttel, Kudensee und Landscheide.

### 3. BESTANDSSITUATION IM PLANGEBIET

Die im Bebauungsplan Nr. 2 neu ausgewiesene, verfügbare Wohnbaufläche beträgt ca. 3,189 ha. Der Geltungsbereich dieses Planes umfaßt ca. 4,347 ha mit 13 bereits bebauten Grundstücken. (vgl. Anlagen). Die für den längeren Zeitraum im gesamten Wohngebiet "Hoher Kamp" verfügbaren Bauflächen haben eine Größe von 5,109 ha.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde von z. Zt. ca. 900 war in den letzten 10 Jahren etwa gleichbleibend bis leicht rückläufig; gegenüber dem Kreisdurchschnitt ist eine leichte Überalterung festzustellen (Altersgruppe über 65 J. ca. 19 %, Kreis ca. 15 %. Quelle: VZ. 1970), was sich auch in der im Vergleich zum Kreisdurchschnitt (40 %) geringeren Erwerbsquote von 37 % widerspiegelt.





Die Haushaltsgröße mit 2,7 Personen pro Haushalt entspricht etwa dem Kreisdurchschnitt von 2,8. 1971 gab es in Sankt Margarethen ca. 350 Wohnungen (einschl. 52 Rentnerwohnungen).

Die Erwerbstätigkeit von z. Zt. je zu etwa 25 % in der Landwirtschaft, im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich der "sonstigen Dienstleistungen" ist durch den zunehmenden Auspendlerüberschuß von 1961 bis 1970 von ca. 17 % auf 25 % geprägt, wobei in der Wertigkeit u. a. die Arbeitsplatzzielorte Itzehoe, Wilster- und Brunsbüttel aufgesucht werden. Land

Die am Ort vorhandenen Arbeitsplätze nahmen in diesem Zeitraum entsprechend ab.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die zu erwartenden, zunehmenden Arbeitsplatzangebote (wie in 2. dargelegt) nordwestlich von Sankt Margarethen und in der Gemeinde selbst (kleinere Gewerbebetriebe) und ein sorgfältiges Erhalten, Stabilisieren und Ergänzen der guten vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der ortsspezifischen Wohnqualitäten (historischer Ortskern am Elbdeich) die Stagnation der Ortsentwicklung aufheben und eine begrenzte Selbständigkeit am Rande des Industrieballungsraumes ermöglichen kann. Von besonderer Bedeutung ist daher eine sorgfältige, den dargelegten Erfordernissen entsprechende Planung des neuen Wohngebietes.

#### 4. PLANKONZEPTION - ENTWICKLUNG DER PLANUNG

Eine Untersuchung der Wohn- und Bauvorstellungen im Raum St. Margarethen ergab die klar Überwiegende Forderung nach Wohnen in freistehenden Einfamilienhäusern unterschiedlichster äußerer Gestalt auf relativ kleinen Baugrundstücken.

Das Bebauungsplan-Konzept berücksichtigt grundsätzlich diese Forderungen, bietet daneben jedoch in der Mitte des Baugebiets eine begrenzte Anzahl



I und II-geschossiger Reihenhaushausgrundstücke an, um das Spektrum der Wohnqualitäten zu erweitern. Durch diese Staffelung der Baumassen und Baukörperhöhen, von Spitzdächern an der Haupterschließungsstraße bis zu flachgeneigten Dächern in den Randbereichen zur offenen Landschaft, ist eine Orientierungsmöglichkeit gegeben.

Bei der vorgesehenen stufenweisen Erschließung und Bebauung des Wohngebiets ( siehe Anlagen Realisierungsstufen 1 - 3 ), kann die Gemeinde somit in den einzelnen Abschnitten Baugrundstücke für verschiedene Haustypen/Wohnqualitäten anbieten.

In der ersten Realisierungsstufe ist eine Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße nach Osten vorgesehen. Dadurch werden 16 Baugrundstücke erschlossen. Die geplanten Straßen- und Wegeanbindungen für die weiteren Ausbaustufen müssen von der Gemeinde vorgehalten werden ( zwischenzeitliche öffentliche oder private Nutzungen dieser Flächen sind möglich ).

In der zweiten Baustufe können weitere 26 Baugrundstücke angeboten werden.

Längerfristig sind über den Bebauungsplan Nr. 2 hinaus, weitere 25 bis 28 Baugrundstücke als 3. Realisierungsstufe des Wohngebietes "Hoher Kamp" vorgesehen. Für diesen Zeitpunkt ist eine Anbindungsstraße nach Norden an die ( dann ehemalige ) Bundesstraße 5 geplant (vergl. unter 2. ).

Die Flächen der ausgewiesenen Baugebiete und Verkehrsflächen sind zum Teil Eigentum der Gemeinde St. Margarethen, ein weiterer Erwerb durch die Gemeinde ist vorgesehen. Die Baugrundstücke werden nach der Erschließung wieder privatisiert.

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde oder in deren Auftrag von einem Erschließungsträger ( § 123 Abs.3 BBauG ) durchgeführt. Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.



Versorgung und Entsorgung : Zwischen der Gemeinde bzw. den Energieversorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

Wasser : Anschluß an das vorhandene Netz des Wasserbeschaffungsverbandes;

Elektrizität : Anschluß an das Netz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs- Aktiengesellschaft ( SCHLESWAG);

Telefon : Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost;

Entwässerung : Die Abwässer werden in das vorhandene Abwassernetz eingeleitet;\*

Müllbeseitigung : Gemäß Ortssatzung der Gemeinde .

Die Bodenbeschaffenheit ist nach den Erfahrungen aus der Umgebung für die vorgesehene Bebauung in Flachgründung geeignet.

\* die Oberflächenentwässerung wird in die Vorflutanlage des Sielverbandes Haarwettern eingeleitet.

5. Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 2 : KOSTENSCHÄTZUNG

|   |                    |
|---|--------------------|
| <u>Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</u> | 60.000,--DM        |
| <u>Kosten für Erschließungsmaßnahmen</u>                            |                    |
| Straßenbau incl. -beleuchtung                                       | 330.000,--DM       |
| R-Kanalisation  | 150.000,--DM       |
| Sonstige Kosten   | 50.000,--DM        |
|   | Summe 490.000,--DM |
|   | =====              |

Die Gemeinde beteiligt sich mit 10 v. H. an den beitragsfähigen Erschließungskosten.

Sankt Margarethen, den <sup>11. 8.</sup> ~~31~~ 1 - 1975

*M*  
Bürgermeister



bitte wenden !

Die Begründung wurde unter Ziffer 4 ergänzt. ent-  
sprechend dem Hinweis Nr. 2; Beschluß der Gemeinde-  
vertretung am 19. 1. 1976.

Sankt Margarethen, den 20. 1. 1976



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister