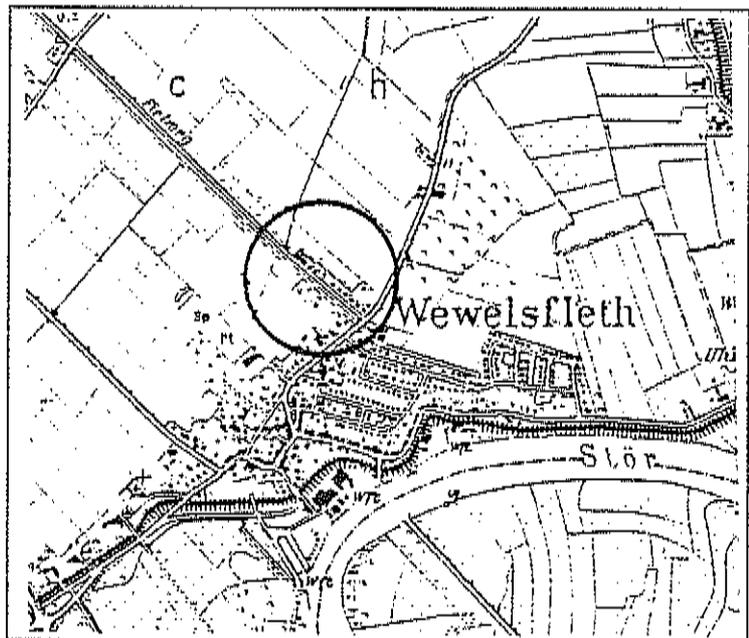


GEMEINDE WEWELSFLETH

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET FIELWEG NORD

ERLÄUTERUNGSBERICHT



OKTOBER 1998

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Burg 7a 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 Fax 04821 / 682-10

INHALT

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Planungserfordernis und Planungsvorgaben | 3 |
| 3. | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 4. | Grünordnung / Eingriffsausgleich | 5 |
| | Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5 |
| 5. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| | Anzahl der Wohneinheiten | 6 |
| | Bauweise | 7 |
| | Stellplätze, Nebenanlagen | 7 |
| 6. | Erschließung | 7 |
| | Verkehr | 7 |
| | Fußwegeanbindung | 7 |
| 7. | Grünflächen | 8 |
| | Spielplatz | 8 |
| | Baugestalterische Festsetzungen | 8 |
| | Örtliche Bauvorschriften (§92 LBO) | 8 |
| | Lärmschutz, Verkehrslärm | 8 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 9 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsgebiet Fielweg Nord liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wewelsfleth westlich der Landesstraße 136 (Humsterdorfer Straße).

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Wohnbebauung entlang des Fielweges an und wird begrenzt durch einen vorhandenen Graben. Die östliche Grenze bildet die L 136, die westliche ein weiterer Graben, der als Vorfluter dient. Ein Teil der westlichen Grundstücksfläche, einer sogenannten Schlichtwohnanlage des Amtes Wilstermarsch, wird zwecks Herstellung einer zweiten Zufahrt in den Planungsumgriff einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha.

2. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wewelsfleth hat am 19.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Fielweg Nord“ beschlossen, um die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbauflächen überwiegend für den Einfamilienhausbau decken zu können. Weiterhin können auf Teilflächen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden, um damit das örtliche Angebot auf diesem Sektor zu verbessern.

Die Flächen des geplanten Bebauungsplanes sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wewelsfleth als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Daher wird in einem Parallelverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, die diesen Bereich künftig als Wohnbauflächen darstellt.

Der in diesem Jahr festgestellte Landschaftsplan stellt die zur Bebauung vorgesehenen Flächen schon jetzt als potentielle Bauflächen für Wohnzwecke dar. Dieser bauliche Eingriff ist demgemäß unter Würdigung der naturschutzfachlichen Belange vertretbar.

Die jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich bzw. als Pferdekoppel genutzt.

Die Abarbeitung des Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erfolgt auf der Grundlage der neuesten gesetzlichen Regelungen und im Rahmen eines begleitenden Grünordnungsplanes.

3. Städtebauliches Konzept

Das neue Wohngebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung am Fielweg und liegt in günstiger Entfernung zum Ortskern. Es ist durch eine Bushaltestelle an das überörtliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Durch seine Lage kann die schon durch die Wohngebiete Schröders Kamp I und II begonnene Ortsrandarrondierung im nordöstlichen Ortsbereich städtebaulich sinnvoll abgeschlossen werden. Der Charakter der Bebauung orientiert sich am Bestand entlang des Fielweges und nimmt das Erscheinungsbild der östlich gelegenen Wohngebiete auf.

Geplant sind überwiegend Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhaustyp mit Ausnahme einer Baufläche im westlichen Bereich. Hier können auf Teilflächen im Gebietsinneren nach Anfrage einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft auch eingeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Hauptzufahrt in das neue Wohngebiet erfolgt über die L 136. Dort wird gegenüber der bestehenden Zufahrt Schröders Kamp II eine echte Kreuzung ausgebildet.

Der Zuschnitt des Plangebietes bedingt die Anlage einer mittig liegenden Erschließungsstraße, die durch einen rechtwinkligen Knick mit dem Fielweg verbunden ist.

Auf den Flächen am westlichen Gebietsrand ist Platz für das erforderliche Regenrückhaltebecken sowie einen Kinderspielplatz, der durch einen Zaun bzw. eine Hecke vom Fielweg abzugrenzen ist. Ein Pflanzstreifen auf den am zukünftigen Ortsrand gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen soll einen begrünten Übergang zu freien Landschaft schaffen. Eine dreieckig zugeschnittene Ausgleichsfläche am nordwestlichen Ortsrand unterstützt die Einfügung der Siedlungserweiterung in das durchgrünte Ortsbild.

4. Grünordnung / Eingriffsausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Fielweg Nord, wird gemäß § 9 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Beurteilung des Eingriffs die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Der Grünordnungsplan hat zuerst die Aufgabe, aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung aufzuzeigen.

Eine Eingriffsminimierung wird erreicht durch:

- Erhalt der Gehölze am Ortseingang
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch eine sparsame Erschließung mit geringen Straßenbreiten
- Festsetzung einer ortstypischen, aufgelockerten Bauweise mit großen Grünflächenanteilen

Die im Grünordnungsplan entwickelten und als Festsetzung im Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wirken sich positiv auf die Bilanzierung des Naturhaushaltes aus, können den Eingriff aber nicht vollständig innerhalb des Gebietes ausgleichen. Daher wird die Gemeinde Wewelsfleth zusätzlich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis der Bilanzierung des Grünordnungsplanes im Gemeindegebiet bereitstellen.

Zum Ausgleich im Gebiet tragen bei:

- die Entwicklung eines naturnahen und für das Landschaftsbild typischen durchgrüneten Ortsrandes an der Grenze des Plangeltungsbereiches durch Anpflanzungsgebote und eine festgesetzte Maßnahmenfläche im Nordwesten
- Gliederung des Ortsbildes durch Baum- und Strauchzonen
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz zur optischen Verknüpfung von bebauter Ortslage und freier Landschaft
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.
- Begrünung von Stellplatzanlagen durch heimische Laubbäume.

Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes liegt eine dreieckig geschnittene Maßnahmenfläche. Die hier vorgesehene starke Begrünung durch Gehölz- und Baumgruppen ist wesentlicher Bestandteil der angestrebten Ortsrandeingrünung. Diese Fläche wird auf-

grund ihrer geringen Größe nicht in der 4. Änderung des FNP dargestellt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im B-Plan Nr. 4 in Fortführung der Gebietsausweisung Schröders Kamp I und II als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt diese Gebiete insgesamt als Wohnbauflächen dar.

Zur Vermeidung von Störungen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf auf und fügen sich daher nicht in den überwiegend kleinteiligen Gebietscharakter der neuen Wohnbebauung ein. Da diese Nutzungen in der Regel zusätzliche Verkehre nach sich ziehen, ist eine Beeinträchtigung des Wohnens in einem Gebiet dieser Größe zu befürchten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Dem angestrebten Gebietscharakter mit aufgelockerter Bebauung entsprechend wird auf dem überwiegenden Anteil der Flächen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal eines beschränkt.

Abweichend ist im Inneren des Gebietes in einem Teilgebiet für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine höhere GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit soll einer Nachfrage nach kostengünstigen Mietwohnungen kleineren bis mittleren Zuschnitts entsprochen werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auch hier mit Rücksicht auf das Ortsbild auf eines beschränkt.

Anzahl der
Wohneinheiten

Der Bebauungsplan enthält zur Sicherstellung einer verträglichen Dichte Beschränkungen zur Anzahl der Wohneinheiten.

Bauweise Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**Stellplätze
Nebenanlagen** Innerhalb einer Drei-Meter-Zone im Bereich der Vorgärten dürfen aus Gründen einer gestalterischen Dominanz im Erscheinungsbild des Straßenraumes keine Garagen, Carports und Nebenanlagen errichtet werden. Für ein Teilgebiet wird diese Zone wegen der zurückgenommen Baugrenze auf 6 m erweitert.

6. Erschließung

Verkehr Die Erschließung wird wesentlich durch den schmalen, langgestreckten Flächenzuschnitt des Plangebietes bestimmt. Planerische Zielsetzung ist eine Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen.

Das zukünftige Wohngebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen. Die Hauptzufahrt liegt an der L 136 gegenüber der Bebauung Schröders Kamp. Zusammen mit der dort bereits vorhandenen Erschließung wird eine echte Kreuzung ausgebildet. Eine zweite Anbindung erfolgt über die Nordwestecke des Fielweges.

Im geplanten Wohngebiet Fielweg Nord können ca. 30 Wohneinheiten entstehen, so daß ein sehr reduzierter Straßenausbau nach EAE 85/93 als Anliegerweg für die Erschließung ausreicht. Die Straßenverkehrsfläche soll verkehrsberuhigt als Mischfläche ausgebildet werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich. Da infolge des Plangebietszuschnitts wenig Möglichkeiten bestehen, die erforderliche Geschwindigkeitsdämpfung durch kurze Verschwenke der Verkehrsflächen zu erreichen, sind im Zuge der Ausbauplanung weitergehende bauliche Maßnahmen vorgesehen.

Fußweganbindung Die Verknüpfung des Wohngebietes mit dem Ortskern erfolgt über einen neu anzulegenden Fußweg entlang der L 136. Da dieser Bereich außerhalb der OD Grenze liegt, wird der Fußweg entsprechend den straßenbaulichen Anforderungen durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Dies bedingt eine Verrohrung des vorhandenen straßenseitigen Grabens.

7. Grünflächen

Spielplatz

Am nordwestlichen Rand des Wohngebietes ist angrenzend an den Fielweg eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz in einer Größe von ca. 300 m² vorgesehen. Seine Lage schließt eine Beeinträchtigung geplanter Wohnnutzungen aus.

Der Spielplatz soll zum angrenzenden Fielweg sowie zu den Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens durch Hecken oder begrünte Zäune abgegrenzt werden. Die zur Grabenreinigung mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Unterhaltungsfläche kann in den Spielplatz mit einbezogen werden.

Baugestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

Aufgrund der Erfahrung der Gemeinde mit der Umsetzung detaillierter Gestaltungsvorschriften in den bisherigen Wohngebieten Schröder Kamp I und II werden Festsetzungen nur zur Farbstellung der Dacheindekungen, zur Dachneigung und zur Sockelhöhe getroffen.

Lärmschutz Verkehrslärm

Das Wohngebiet Fielweg Nord liegt im Einflußbereich der L 136 „Humsterdorfer Straße“. Für das Wohngebiet Schröders Kamp II, das dem Gebiet direkt gegenüber liegt, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse auf den Daten der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) 1995 sowie Prognosen der zukünftigen Verkehrsentwicklung in diesem Bereich beruhen.

Es ist davon auszugehen, daß die Auswirkungen auf das Wohngebiet Fielweg Nord aufgrund der spiegelbildlichen Lage übertragbar sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte für Beurteilungspegel (aus Verkehrslärm, allgemeines Wohngebiet) nach Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der ersten Baureihe der vorgesehenen Wohnbebauung (direkt an der L 136) am Tage um 3dB(A) und in der Nacht um dB(A) überschritten werden. Deshalb sind auch für die betroffenen Bauflächen im Planungsgebiet Fielweg Nord Vorkehrungen zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm von der Humstersdorfer Straße erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Die Elektroversorgung im Plangebiet erfolgt über die Schleswig. Für die Fernwärmeversorgung des Gebietes besteht ebenfalls eine vertragliche Vereinbarung mit der Schleswig AG, die im Zuge der Realisierung der Baugebiete Schröders Kamp geschlossen wurde.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Unteres Störgebiet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das gemeinsam betriebene Klärwerk der Gemeinden Beidenfleth und Wewelsfleth.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird einem noch zu erstellenden Regenwasserrückhaltebecken mit integrierter Klärung am nordwestlichen Plangebietsrand zugeführt und anschließend in den dort verlaufenden Vorfluter abgeleitet. Die bestehende Bebauung am Fielweg Nord wird von dieser Regelung nicht berührt.

Zur satzungsgemäßen Reinigung des Vorfluters ist im Plangeltungsbereich ein 5-Meter-Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzerzwang für alle Grundstücke. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu örtlicher Unternehmen bedient.