

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
der Stadt Wilster

Wilster, im Juni 1986

im September 1986

im September 1988

im April 1989

im März 1991

im Oktober 1991

Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Bis zum Verfahrensschritt "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" (TÖB-Verfahren) war der Geltungsbereich der 3. Änderung auf den in der Planzeichnung mit offenen Kästchen gekennzeichneten Teilbereich beschränkt. Alle in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf diesen Teilbereich. Nach dem TÖB-Verfahren wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Verbot für Spielhallen und ähnliche Unternehmungen beschlossen, das noch in die 3. Änderung des Bebauungsplanes einfließen sollte. Daher wurde der Geltungsbereich auf das ganze Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 erweitert.

Außerhalb der mit offenen Kästchen gekennzeichneten Teilfläche wurde, bis auf das Verbot für Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, der Planinhalt des geltenden Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. und 2. Änderung übernommen, d.h., außerhalb der mit offenen Kästchen gekennzeichneten Teilfläche wurde keine Änderung des geltenden Bebauungsplanes, bis auf das Spielhallenverbot, vorgenommen.

Im Rahmen der Anpassung an die Rahmenplanfortschreibung besteht der Wunsch, den Klosterhof den weiterentwickelten Planungszielen und Grundstückssituationen anzupassen.

Folgende Änderungen sind in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen:

1. Für die Grundstücke an der Nordseite der Straße Klosterhof wird die bisherige Festlegung "offene Bauweise" in "abweichende Bauweise" geändert, das heißt, es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit Ausnahme des Grenzabstandes. Hier wird ein Grenzabstand von 0,50 bis 0,80 m festgesetzt. Dadurch werden die Brandgänge, die für den historischen Kern der Stadt Wilster typisch sind, festgesetzt.

Weiterhin wird die Firstrichtung entsprechend des Bestandes bzw. den Planungsvorstellungen der Stadt ausgewiesen. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 - 50° festgesetzt.

Das ehemalige Schlachthaus Klosterhof 25 soll nach den neuesten Rahmenplanzielsetzungen erhalten werden. Zur Sicherung des Bestandes wird die Baugrenze entsprechend im Bereich des Schlachthauses verschoben.

Die bisher ausgewiesene Parkanlage Ecke Klosterhof/Marquardstraße wird gemäß den neuen Planungsvorstellungen als Baufläche ausgewiesen.

Die Straßenbegrenzungslinie an der Nordseite der Straße Klosterhof wird gemäß der vorhandenen Bebauung als Baulinie festgesetzt, damit das einheitliche Straßenbild erhalten bleibt und Neubauten sich entsprechend einfügen.

Die Straße Klosterhof wird entsprechend des vorgenommenen Ausbaues im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die bisher nur als unbebaubar ausgewiesenen Grundstücke Klosterhof Nr. 10, Flurstück 51/1, Klosterhof Nr. 11, Flurstück 150/50 sowie teilweise Flurstück 48/1 werden als bebaubare WA-Flächen ausgewiesen. Die Baulinien und Baugrenzen wurden entsprechend verändert.

2. Im Kreuzungsbereich Lange Reihe, Kohlmarkt, Steindamm und Klosterhof wurde der tatsächliche Straßenausbau in den Bebauungsplan übernommen und die angrenzenden Flächen entsprechend überarbeitet.
3. Die bisher ausgewiesene Grünfläche des verrohrten Auarmes zwischen der Straße Klosterhof und dem Pumpwerk ist als "Fuß- und Radweg und Anlieger frei" entsprechend der Rahmenplanung ausgewiesen. Dieser Weg ist in einer Breite von maximal 2,5 m als gepflasterte Fläche ausgewiesen. Der verbleibende Randbereich ist aus Gründen der Landschaftspflege zu begrünen.
4. Der bisher als Hausmeisterwohnung dienende Teil der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend den neuen Nutzungsvorstellungen mit einem entsprechenden Grundstücksanteil als MI-Gebiet ausgewiesen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Fläche "Fuß- und Radwege und Anlieger frei" des verrohrten Auarmes.
5. Der bisher als Fußweg ausgewiesene verrohrte Auarm zwischen Op de Götten und Marquardstraße/Klosterhof wird entsprechend den Nutzungsvorstellungen als "Fuß- und Radweg und Anlieger frei" ausgewiesen.
6. Das ehemals vom Amt Wilstermarsch genutzte Gebäude mit Grundstück Rathausstraße 1 wird entsprechend des denkmalgeschützten Bestandes als MI-Gebiet ausgewiesen, da eine Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr vorgesehen ist. Auch in diesem Bereich wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

7. Der Parkplatz neben dem Rathaus wird entsprechend der Ausführung detailliert in den Bebauungsplan übernommen.
8. Der Baublock 5 Rathausstraße und die dazugehörigen Stellplätze werden entsprechend des Bestandes im Bebauungsplan ausgewiesen.
9. Für die Baugebiete 1 und 2 wird, abweichend von der geschlossenen Bauweise, die Bebauung mit Brandgängen (abweichende Bauweise) und ein Grenzabstand von 0,50 - 0,80 m festgesetzt, da diese Bauweise dem historischen Kern der Stadt Wilster entspricht. Die Brandgänge sind freizuhalten, da sie durch Einbauten und ähnliches ihre Funktion verlieren.
10. Für das Grundstück Rathausstraße 7 wird, abweichend von der offenen Bauweise, die Bebauung mit einem Grenzabstand von 2,50 - 2,80 m festgesetzt, da diese Bebauung mit dem o.g. Grenzabstand der historisch überlieferten Bebauungsform dieses Gebäudes entspricht. Die hintere Baugrenze des Gebäudes wird verändert, damit die vorhandene Linde erhalten werden kann. Im hinteren Teil des Grundstückes ist innerhalb der dort ausgewiesenen bebaubaren Fläche nur die Einrichtung von Nebenanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der vorderen Nutzung des Hauptgebäudes stehen.
11. Die in der Rathausstraße 8, 9, 10 (Baugebiet) (6) dargestellte Fläche für Garagen und Stellplätze soll neben der durch die Baugrenzen vorgegebenen sonstigen baulichen Nutzung die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf dieser Fläche ermöglichen.
12. Die in der Änderung ausgewiesene Freizeiteinrichtung wird im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bürgermeistergarten als Stadtpark genutzt. Eine schädliche Umwelteinwirkung für die angrenzende Bebauung ist nicht zu erwarten.

13. Hinter dem Grundstück Rathausstraße 7 wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für das Gebäude Rathausstraße 68 (Hans Heinrich Glindemann) ausgewiesen.
14. Nordöstlich des Baugebietes Nr. 5 verläuft eine 16 bar Erdgashochdruckleitung sowie parallel dazu eine Wasserleitung, eine Gas-Niederdruckleitung und ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Stadt Wilster. Die Leitungen haben einen 3,00 m breiten Schutzstreifen. In diesem Schutzstreifen sowie auf den Leitungen besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot jeglicher leitungsgefährdender Maßnahmen. Weiterhin ist es nicht gestattet, auf den Leitungen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muß dem Versorgungsträger jederzeit gewährleistet sein. Bei eventuellen Bautätigkeiten in Leitungsnähe ist die Schleswag zu benachrichtigen.
15. Für die Bauflächen an der Rathausstraße und dem Anfang der Straße Klosterhof wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Festsetzung des Flächennutzungsplanes Mischgebiet ausgewiesen. Der Beurteilungsrahmen für dieses Mischgebiet geht im Süden bis zur Rathausstraße 18 und im Norden wird der Beurteilungsrahmen durch den Weg auf dem verrohrten Auarm, der Straße Op de Götten und der Schmiedestraße begrenzt.

Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen im Bereich der Straßen Marquardtstraße, Lange Reihe und Einmündung Klosterhof ist der Beurteilungsrahmen für die Nutzung identisch mit den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen.

Zur Stärkung der Wohnfunktion gemäß der Rahmenplanzielsetzung wird von der Gliederungsmöglichkeit entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht.

16. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Verbot von Spielhallenbetrieben aufgenommen.

Begründung: Der eng begrenzte historische Stadtkern der Stadt Wilster, ergänzt durch die nur dem Wohnen dienenden Gebiete Etatsrätin-Doos-Straße/Etatsrat-Michaelsen-Straße und zwischen Rathausstraße und Wilsterau als Neubaugebiet, ist gekennzeichnet durch eine typische Mischung aus kleingewerblicher Struktur und Wohnen, die den Maßstab der Stadtgestalt noch weitgehend ungestört bestimmt. Der Stadtkern dient der Versorgung der Stadt und des zuzuordnenden Nahbereiches.

Die in der Umsetzung befindlichen Sanierungsziele der Stadt Wilster für den historischen Stadtkern sollen insbesondere zur Stärkung der Versorgungsfunktion, das heißt des Besatzes mit Einzelhandelsgeschäften, dienen sowie der Qualifizierung der Wohnfunktion.

Diese Zielsetzungen würden auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch Spielhallenbetriebe in starkem Maße gefährdet werden durch

- Verdrängung traditioneller Funktion, wie Einzelhandelsgeschäfte und Wohnungen
- Belastung des Wohnumfeldes im Stadtkern durch die Entwicklung derartiger Vergnügungseinrichtungen und der mit ihnen verbundenen Emissionen (Lärm) und Niveausenkung der städtebaulichen Strukturen
- Minderung der Attraktivität des Stadtkernes in seiner Versorgungsfunktion bezogen auf die Einzelhandelsstruktur.

Demgemäß wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO festgelegt, daß

- in den allgemeinen Wohngebieten abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- in den Kerngebieten abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- in den Mischgebieten abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

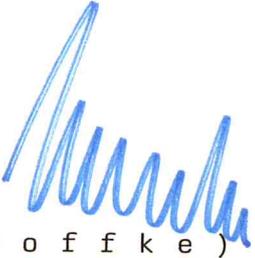
aus städtebaulichen Gründen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung nicht zulässig sind.

17. Bodenordnung

Wesentliche bodenordnerische Maßnahmen sind nicht zu erwarten, da der Plan die bereits fertiggestellte Trassenführung des Klosterhofes enthält. Hinsichtlich der geplanten Fußwegverbindung zum südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 9 A sowie für die Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Rathausstraße sind keine Schwierigkeiten zu erwarten, da sich das Gelände zum größten Teil im städtischen Besitz befindet.

18. Kosten und Finanzierung der Erschließung:

Aufgrund der in Nr. 16 genannten Gründe sind für den notwendigen Bodenerwerb ca. 20.000 DM zu veranschlagen. Kosten für einen entsprechend dem Bebauungsplan ausgelegten Ausbau der Anlagen zwischen dem Bürgermeistergarten und Op de Götten dürften einschließlich einer den innerstädtischen Ansprüchen genügenden Durchgrünung mit ca. 200.000 DM zu veranschlagen sein.


(N o f f k e)
Bürgermeister

