

B e g r ü n d u n g

zur
I. Änderung zum Bebauungsplan Nr.7, Teilgebiet 5,
Sanierungsgebiet der Stadt Wilster

Allgemein

A. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wilster als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat den Trägern öffentlicher Belange vorgelegen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.7, Teilgebiet 5, sind keine Bedenken und Anregungen erhoben worden.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine größere Freifläche, die in Zentrumsnähe liegt. Das Gebiet ist daher für die konzentrierte Bebauung in mehrgeschossiger Bauweise als Wohngebiet (s. Erlaß des Sozialministers 313/04 - 11.19 - (1) vom 30. 6. 1964) geeignet.

Das Gelände ist vollkommen planeben.

Bisher sind noch keine Bodenuntersuchungen erfolgt. Das Gelände ist nach den vorliegenden Erfahrungen für Bauzwecke geeignet.

Die Mietwohnungen sollen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes vom 27. 6. 1965/1.8. 1961 errichtet werden. Alle Wohnungen sind vorwiegend für ortsansässige Bewerber vorgesehen. Parkplätze sind im Plan für den ruhenden, öffentlichen Verkehr vorgesehen.

Die Errichtung von Luftschutzbauten ist auf jedem Hausgrundstück möglich. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind noch nicht erfolgt. Der Erwerb der einzelnen Parzellen soll nach freier Vereinbarung erfolgen.

Die Begründung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen durch den Entwurf eines Gartenplanes.

Mit Erlaß vom 10. 12. 1970 ist die Auflagenerfüllung bestätigt worden, so daß nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 7. Januar 1971 der B-Plan Nr. 7, Teilgebiet Nr. 5, rechtskräftig wurde.

Aus verschiedenen städtebaulichen Gründen und zur Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO wurde eine I. Änderung des B-Planes erforderlich.

Die Änderungen sind folgende:

1. Die Bezeichnung des Planes "Ausweichgelände" ist in "Sanierungsgebiet" geändert worden.

1a. In der kleinen Erschließungsstraße südw. des Wendehammers am Ende der Straße De Slaet ist die Fahrbahnkurve geringfügig abgerundet worden.

2. Ein Leitungsrecht für die Stadtwerke ist eingetragen worden.
3. Für das Grundstück der 8-geschossigen Bebauung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch neue Begrenzungen geändert worden, um die Stellung der Gebäude den Forderungen der Abstandsflächen anzupassen.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke 1/4 und 2/2 werden zu einer Fläche erweitert, um einen größeren Gewerbe^{bereich} die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben.
5. Die bisherige Nutzung der Parzellen 12/8, 12/5, 164/9 + 8 sah 3 Einfamilienhäuser vor. Durch die Änderung werden die Grundstücke zur Nutzung von Stellplätzen für die 8-geschossige Bebauung ausgewiesen. Die Zufahrtsstraße wird von 3,20 m auf 7,50 m verbreitert.
6. ~~Am Ende des Wendehammers der Straße A ist die Fahrbahn von 3,70 m auf 4,50 m geändert, eine zweite schmale Fahrbahn konnte entfallen.~~
7. ~~Das Sichtdreieck an der östlichen Ausfahrt der D-Straße konnte verkleinert werden.~~
8. Erweiterung der Erschließungsstraßen zwischen der 8-geschossigen Bebauung und dem Kinderspielplatz.

Erschließungskosten

- B. Die Erschließungskosten für das Baugebiet wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

	Anteil Stadt	DM 40.500,00
1. Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	DM 405.000,--
2. Schmutzwasserkanalisation	ca.	DM 139.300,--
3. Regenwasserkanalisation	ca.	DM 139.500,--
4. Wasserversorgung	ca.	DM 66.800,--
5. Stromversorgung	ca.	DM 49.400,--
		<u>DM 800.000,--</u>

Träger für die Erschließung wird die Stadt Wilster. Der um 10% gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summe aus den Flächen und zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Straßen und Wege

C. Die vorgesehenen Straßen werden wie folgt ausgebaut:

Straße A

- a) Fahrbahnbreite 5,50 m, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beidseitigem Hochbord (bzw. einseitigem Hoch- und einseitigem Tiefbord im Bereich der Park- und Stellplätze).
- b) Parkplätze 6,00 m tief mit Verbundpflaster aus Betonsteinen und Überfahrsteinen aus Granit (Aufstellung unter 90°).
- c) Einstellplätze 6,00 m tief, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau.
- d) Gehwege 1,50 m breit, mit Betonplattenbelag zwischen Rasenbordsteinen.

Straße B

- a) Fußweg 2,50 m aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beidseitigen Rasenbordsteinen.

Straße C

- a) Fahrbahnbreite 4,50 m, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beiseitigem Hochbord.
- b) Parkplätze 6,00 m tief mit Verbundpflaster aus Betonsteinen und Überfahrsteinen aus Granit (Aufstellung unter 90°).
- c) Gehweg 1,25 m breit, mit Betonplattenbelag zwischen Rasenbordsteinen.

Straße D

- a) Fahrbahnbreite 5,50 m, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beidseitigem Hochbord.
- b) Parkplätze 6,00 m tief mit Verbundpflaster aus Betonsteinen und Überfahrsteinen aus Granit (Aufstellung unter 90°)
- c) Gehweg 1,50 m breit, mit Betonplattenbelag zwischen Rasenbordsteinen.

Straße E

- a) Fahrbahnbreite 5,50 m, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beidseitigem Hochbord.

Straße F

a) ~~Fahrbahnbreite 4,50 m, aus Schwarzdecke mit bituminösem Unterbau zwischen beidseitigen Hochbord.~~

Straße G

Fahrbahnbreite 4,50 m, Gehweg 2,00 m, Ausführung wie "C".

Straße H

Fahrbahnbreite 5,50 m, Gehweg 2,00 m, Ausführung wie "C".

Straße I

Gehweg 2,00, Ausführung wie "B"

~~Die vorgesehenen Wohnstraßen werden nach erfolgtem Ausbau von der Stadt als öffentliche Ortsstraßen in die Unterhaltung der Stadt übernommen.~~

~~Zur Erschließung des B-Planes Nr. 7, Teilgebiet 5, ist vorerst der Ausbau der Straße D vorgesehen. Der weitere Ausbau dient der späteren Erschließung des Wohngebietes.~~

Wilsterau

~~Vom Marschenbauamt Itzehoe - Wasserwirtschaftsamt - wird gefordert, daß entlang der Wilsterau ein Geländestreifen von 10,00 m Breite frei von jeder Bebauung und von Anlagen zu halten ist, damit die Unterhaltung des Gewässers nicht behindert oder wesentlich erschwert wird.~~

Abwasserbeseitigung

~~D. Alle Grundstücke sowie die Straßenentwässerung im Plangebiet werden im Trennsystem an die neu zu verlegenden Entwässerungsanlagen angeschlossen.~~

Wasserversorgung

~~E. Alle Grundstücke im Plangebiet werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Wilster angeschlossen. Für Feuerlöschzwecke sind Hydrantendruckleitungen nach Angabe vorgesehen.~~

Stromversorgung

~~F. Alle Grundstücke im Plangebiet werden an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilster angeschlossen. Als Straßenbeleuchtung sind Leuchten im Abstand von 40 - 45 m vorgesehen.~~

Fernmeldewesen

~~G. Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Bundespost herzustellen.~~

Müllbeseitigung

3. Für den anfallenden Hausmüll sind auf den Grundstücken Müllbehälter vorzuhalten, entsprechend den Vorschriften der Stadt Wilster. Die Abfuhr erfolgt über die städtische Müllabfuhr.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom ~~11. September 69~~ gebilligt.

17. Mai 1972



[Handwritten signature]

Stellv. Bürgermeister

Wilster, den 10. 7. 1972