

Begründung zur Satzung
der Stadt Wilster
über den Bebauungsplan Nr. 8a

Wilster, im Mai 1979

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 8a entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wilster sowie seiner 2. Änderung.

2. Grenzen

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

im Norden durch das Gelände Max Brandt,

im Osten durch die Neue Burger Straße,

im Süden durch die Bahnstrecke Brunsbüttelkoog - Wilster

Dieser Bereich ist ein Teil der unbebauten Fläche zwischen Neue Burger Straße, Bundesbahn, Rumflether Straße sowie der Straße Rumflether Deich, die insgesamt als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

3. Erschließung - Nutzung - Ausnutzung

Da der Bebauungsplanbereich eine Teilfläche eines größeren zusammenhängenden Neubaubereiches darstellt, das insgesamt dem Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus dienen soll, ist es notwendig, die Erschließung und die Nutzung im Bebauungsplangebiet so zu ordnen, daß sie sich in eine spätere Gesamterschließung sinnvoll einpaßt. Das übergeordnete Erschließungssystem geht von zwei Anbindungen an die Neue Burger Straße (konstruktive Gestaltung und Bemessung nach RAL-K-1, Abb. 2 Knotenpunktstyp II, Linksabbiegespur in der L 135) und einer Anbindung an die Rumflether Straße für den Fahrverkehr aus sowie einer neuen Fußgängerquerung über die Bahn zwischen Neue Burger Straße und Etatsrätin-Doos-Straße zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des neuen Wohngebietes an die Stadtmitte. Die nicht höhengleiche Überquerung erfolgt so, daß eine Elektrifizierung der Bahntrasse ebenso möglich bleibt, wie ein zweigleisiger Ausbau der Strecke. Das geplante Naherholungsgebiet wird auf voller Länge mit einer wehrhaften Einfriedigung zum Bundesbahngelände hin versehen. Diesen übergeordneten Erfordernissen gemäß wird die Planstraße A als Haupterschließungsst von der Neuen Burger Straße aus als Stichstraße mit Wendeplatz an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgebildet mit dem Ziel sie später bis zur nördlich geplanten Spange zwischen Neue Burger Straße und Rumflether Straße zu verlängern. Darüberhinaus sichern weitere kurze Stichstraßen, Planstraßen B-E, an die Planstraße A in zwei Kreuzungen angebunden, die innere Fahrverkehrserschließung ab. Den Wendeanlagen dieser Planstraßen sind jeweils die notwendigen öffentlichen Parkplätze zugeordnet, vor allem, um

ein parkieren innerhalb der Wendeanlagen auszuschließen.

Der Bereich zwischen den Wohngebieten und den Anlagen der Bundesbahn ist unterschiedlich genutzten Grünanlagen vorbehalten, die einerseits der Naherholung sowohl für das Bebauungsplangebiet als auch in einigen Teilen für das gesamte Stadtgebiet dienen und andererseits Schutzgrünfunktion gegenüber den Bundesbahnanlagen sowie dem westlich anschließenden Gewerbegebiet haben: Die Grünflächen Tennisplatz und Reitanlage mit zugeordneten Sonderbauflächen für Clubheim bzw. Reithalle einschließlich der notwendigen Stellplatzanlagen werden von den Planstraßen E und D erschlossen. Diesen Straßen sind deshalb auch entsprechend größere Anlagen für den öffentlichen ruhenden Verkehr zugeordnet. Der Bolzplatz und der Kinderspielplatz werden durch einen Pflanzwall mit entsprechender Wallhöhe schalltechnisch gegen die anschließenden Wohngebiete abgeschirmt. Die letztgenannten Grünanlagen dienen dem gesamten Neubaubereich zwischen Neue Bürger Straße, Bundesbahn, Rumflether Straße und Rumflether Deich, der Bolzplatz kann aber auch als Übungsplatz für den auf der Südseite der Bundesbahnanlagen anschließenden Sportplatz herangezogen werden.

Die ausgewiesenen Fußwege verbinden die gesamten Wohnbereiche auf möglichst kurzem Weg mit den Naherholungsflächen sowie über die zu bauende Fußgängerbrücke über die Bahngleise mit dem Ortskern der Stadt Wilster.

4. Gestaltung, Bepflanzung

Das strenge Erschließungssystem erlaubt größere Freiheit für eine individuelle Gestaltung auf dem Einzelgrundstück. Daher wird die strenge Bindung der Baulinie nur zur Verdeutlichung des Ordnungssystems süd- bzw. südöstlich der Planstraße A und südwestlich der Planstraßen B, C angewandt. Das dem Verlauf der vorhandenen typischen Parzellengrenzen entsprechend angeordnete und damit parallel zur Straße Rumflether Deich liegende Grundschema wird in seiner Hauptachse (Planstraße A übergehend in den Hauptfußweg mit Brücke über die Bahn,

Richtung Innenstadt) durch eine zu pflanzende Baumreihe betont, die gleichzeitig auch den Mündungsbereich an der Neuen Burger Straße als Torsituation des Neubaugebietes akzentuiert.

Im Bereich der Neuen Burger Straße ist, abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung, bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Als Bedachung sind Walm- und Satteldächer zugelassen bei festgelegter Firstrichtung. Nur in zwei kleineren, nicht durch parallele Reihung gekennzeichneten Innenflächen ist das Flachdach als Gebäudeabschluß ausgewiesen.

Die Brandbelastung aus der Grünfläche wird dadurch gemindert, daß keine leichtentzündlichen Bäume in dem Gebiet angepflanzt werden (lt. Absprache mit dem Kreisbrandschutzingenieur vom 20.12.1979). Weiter ist zum Langfeld'schen Gelände ein Schutzstreifen freizulassen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Wilster, die im Rahmen der allgemeinen Erschließung ihr Leitungssystem mitverlegen.

5.2 Entwässerung

Zur Oberflächenentwässerung wird das Gebiet an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, für die die Vorflut in dem vorhandenen Grabensystem geschaffen wird.

Für die vermehrt anfallenden Wassermengen wird ein hydraulischer Wassernachweis geführt. Die im Bebauungsplangebiet liegenden Gewässer werden aufgehoben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Vollkanalisation über das Nebenpumpwerk II in das Klärwerk der Stadt Wilster.

5.3 Müllbeseitigung

Die Zuständigkeit liegt gemäß Abfallbeseitigungsgesetz beim Kreis Steinburg.

5.4 Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8a sind im Zuge der Wasserversorgung Hydranten vorgesehen. Zuständig ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster.

5.5 Stromversorgung, Gasversorgung

Im Rahmen der Erschließung werden die Stadtwerke Wilster die erforderlichen Strom- und Gasleitungen verlegen. Durch die Stadtwerke erfolgt auch die spätere Versorgung des Gebietes. Die vorhandene 20 kV Freileitung wird durch Erdkabel ersetzt.

6. Quantitative Analyse

6.1 Flächenbilanz

WA II o GFZ 0,6	1,30 ha	
WR I o GFZ 0,35	4,41 ha	
WR I o GFZ 0,25	<u>0,69 ha</u>	
		gesamt 6,40 ha
SO I Reithalle	0,37 ha	
SO I Tennisclub	<u>0,22 ha</u>	
		gesamt 0,59 ha
Grünflächen		
Reitanlage	0,78 ha	
Tennisplatz	0,91 ha	
Kinderspielplatz	0,10 ha	
Bolzplatz	0,85 ha	
Schutzgrün	<u>0,41 ha</u>	
		gesamt 3,05 ha
öffentliche Verkehrsflächen		<u>1,34 ha</u>
		Bebauungsplanbereich gesamt 11,38 ha

6.2 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Wohneinheiten innerhalb der Wohngebiete

WA II o	22 Grundstücke je 1,5 WE	33 WE
WA I o	60 Grundstücke je 1 WE	<u>60 WE</u>
		gesamt 93 WE

Notwendige Stellplätze

WA + WR	93 WE je 1 St	93 St
SO I	2 x 10 St	<u>20 St</u>
		113 St

Notwendige öffentliche Parkplätze

($\frac{1}{3}$ der notwendigen privaten Stellplätze)

$$\frac{1}{3} \cdot 113 = 37,7 \text{ P}$$

$$\text{Ausgewiesen } 3 \times 6 + 9 + 10 = 37 \text{ P}$$

7. Erschließungskosten

Kanalisation	410.000,00 DM
Straßenbau	471.000,00 DM
Versorgung Stadtwerke	52.000,00 DM
Lampen	
Bepflanzung	
Brückenbau	<u>250.000,00 DM</u>
	1.183.000,00 DM
Baunebenkosten und	
Unvorhergesehenes	<u>117.000,00 DM</u>
	1.300.000,00 DM

Gemäß § 129 Absatz 1 Nr. 3 BBauG trägt die Stadt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.



Stadt Wilster

J.v.

Jacobs
Erster Stadtrat