

Begründung zur Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 9 a

der Stadt Wilster

Wilster, im Januar 1988

im Mai 1988

im Januar 1991

04/91

10/91

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 a entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wilster sowie aus der zweiten Änderung zu diesem Plan. Er entspricht im wesentlichen den im Rahmenplan der Stadt Wilster niedergelegten Zielen, die durch Beschluß der Ratsversammlung die selbstgewählten Leitgedanken der innerstädtischen Planungen der Stadt Wilster beinhalten.

2. Grenzen

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Rathausstraße und die östliche Grundstücksbegrenzung der Grundstücke Rathausstraße 19 - 28,
- im Norden durch die Flurstücke 43/1, 40/2, 40/9, 40/5 und 36/4 und der Südgrenze des Bürgermeistergartens,
- im Osten durch die Wilsterau - Flurstück 46/14 und 45/43, Johann-Meyer-Straße - Flurstück 51/44, 51/45 und 51/46,
- im Süden durch das Flurstück 79/17.

3. Nutzung - Ausnutzung

Das Gebiet an der Rathausstraße ist der Bestandsnutzung entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen und berücksichtigt durch entsprechende Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen die vorhandene Bausubstanz.

Die Hinterbauung der Rathausstraße bis zur Wilsterau soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Sie ist als Fortführung der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster ausgewiesenen Hinterbauung der Rathausstraße anzusehen.

Geschossigkeit, städtebauliche Gestaltung:

Die Ausweisung entlang der Rathausstraße entspricht dem Bestand. Die zwingende Ausweisung der Zweigeschossigkeit an der Rathausstraße für alle Neubaumaßnahmen sowie eine einheitliche Ausweisung des Satteldachabschlusses bei geschlossener Bauweise soll dazu beitragen, die Geschlossenheit dieses Straßenzuges zu erhalten.

Die übrige Bebauung innerhalb des Rahmenplanes ist als typische Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Ausweisung ermöglicht jedoch auch die Herstellung einer stadthausartigen Bebauung sowie den Bau von Doppelhäusern. Die zweigeschossige Ausweisung im Zusammenhang mit einer Begrenzung der Traufhöhe soll gewährleisten, daß die gestalterische Eingeschossigkeit gewahrt bleibt und trotzdem das Dachgeschoß voll ausgebaut werden kann. Die gewählten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen entsprechen einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Die Ausweisung von Flächen für Garagen am Verbindungsweg zwischen Planstraße E und Planstraße D soll vermeiden, daß jedes Grundstück seine Garage beliebig anordnet und so die Süd- und Eingangsseite der Häuser verstellt. Die Ausweisung macht die Zusammenlegung von zwei Garagen der benachbarten Grundstücke zwingend und ermöglicht die ausgewiesenen Baumpflanzungen.

4. Erschließung

4.1 Fahrverkehr

Die Hinterbauung der Rathausstraße wird über die Planstraße A, die mit einer Überführung über den nicht verrohrten Teil der Wilsterau geführt wird, von der Johann-Meyer-Straße aus erschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen D und E sind durch einen Wohnweg miteinander verbunden. Die Planstraße C verbindet zur Abrundung des Erschließungssystemes die Planstraße A und B miteinander. Die Planstraße B ermöglicht später bei Bedarf in ihrer südlichen Verlängerung die Anbindung an die Rathausstraße.

Die Planstraße C, D und E werden als Wohn- und Spielstraßen ausgewiesen, da erwartet wird, daß das stadtkernnahe Gebiet sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen einen attraktiven Bauplatz bieten wird. Deshalb werden auch für diese Straßenzüge die Gehwege und die Fahrbahnen auf gleicher Höhe ausgebaut.

4.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind den Wendeanlagen der Planstraßen D und E zugeordnet, um ein Abstellen von Fahrzeugen im Fahrbahnbereich zu verhindern.

Die provisorische Wendeanlage in der Planstraße A wird bei Fortführung der Straße über die Überführung als zusätzlicher Parkplatz für 10 Kfz ausgewiesen.

4.3 Fuß- und Radwege

Die ausgelegte Fuß- und Radwegführung entspricht dem Rahmenplan und ist abgestimmt auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3, wonach folgendes vorgesehen ist:

- a) Fortsetzung des Fuß- und Radweges aus dem Bebauungsplan Nr. 3 über die Wohn- und Spielstraße E,
- b) Fuß- und Radweg über die mit einer alleeartigen Bepflanzung versehenen öffentlichen Grünflächen "verrohrter Auarm",
- c) Fuß- und Radweg entlang der Wilsterau.

5. Wasserflächen

Die Restflächen der im allgemeinen verrohrten Wilsterau gehören nach Landeswassergesetz nicht zu den Wasserläufen 1. Ordnung, sollen aber in der dargestellten Form erhalten werden.

6. Grünplanung

Innerhalb der Grüngestaltung sind alleeartige Bepflanzungen der Grünanlage "verrohrter Auarm", der Planstraßen C, D und E sowie ein Baumstreifen entlang dem Ufer der Wilsterau gemäß dem durch den Rahmenplan abgesicherten übergeordneten, städtebaulichen Konzept vorgesehen.

Zur Auflockerung dienen Baumanpflanzungen im Bereich des Wohnweges und des Parkplatzes in den Wendeanlagen der Planstraßen D und E.

Alle im Plan vorgesehenen Grünanpflanzungen sollen dazu beitragen, einen harmonischen Übergang von der Parkanlage "Bürgermeistergarten" in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 a zu schaffen. Deshalb wird auch festgesetzt, daß als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen oder Holzzäune zulässig sind und daß auf jedem Grundstück mindestens drei Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind.

Auf diese Weise kann das Gebiet mit seiner ruhigen, parkartigen Lage eine angenehme Wohn- und Erholungsfläche im Stadtkern bieten.

7. Feuerungsanlagen, Brennstoffe

Aus Gründen der Umweltvorsorge für eine saubere Luft soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 a als Primärbefuerung der Zentralheizung "Erdgas" festgesetzt werden. Nachtspeicheröfen und -anlagen sowie Anlagen zur Nutzung von Erd- oder Luftwärme sind zulässig.

Da umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen sind und ein hochwertiges Wohngebiet in Nachbarschaft zum denkmalgeschützten "Bürgermeistergarten" entstehen soll, ist die über die Forderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinausgehende Festsetzung angebracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da nur durch den Zusammenschluß der sehr kleinen Parzellen eine Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben ist, wurden von der Stadtverwaltung die Eigentümerwünsche ermittelt. Die überwiegende Mehrheit der Eigentümer ist zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit, so daß auf ein aufwendiges und sicherlich problematisches Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB verzichtet werden kann.

9. Immissionen

A. Klärwerk

Eine Geruchsbelästigung von dem südlich angrenzenden Klärwerk ist nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht mehr zu erwarten, da die umfangreichen baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Schlammbehandlung und zur Beseitigung der Geruchsemissionen (Abdeckung, Überbauung, Abluftfilter) dazu geführt haben, daß seit dieser Zeit keinerlei Beschwerden von den Anwohnern mehr vorgetragen worden sind. Ein weiterer Aspekt ist die Schließung der Meierei im Jahre 1987, so daß mit Geruchsbelästigung verbundene Betriebsstörungen im Klärwerk nicht vorgekommen sind.

B. Sportplatz

Der bereits seit ca. 40 Jahren bestehende Sportplatz "Brook" hat in der Vergangenheit nur insoweit zu Beschwerden geführt, als ein Nachbar sich durch in seinen Garten gespielte Fußbälle belästigt fühlte. Dies wird durch einen neu errichteten Ballfangzaun, der im Rahmen der Neuherstellung des Sportplatzes errichtet worden ist, abgestellt.

Über Lärmbelastigungen sind bislang keinerlei Beschwerden geführt worden, obgleich die Wohnbebauung an den Straßen "Allee" und "Bischofer Deich" unmittelbar an den Sportplatz angrenzen. Dagegen liegt das geplante Wohngebiet in ausreichender Entfernung.

Zusätzliche Entlastung bringt der in Kürze beginnende Neubau des Sportplatzes im Gebiet des Bebauungsplane Nr. 8 a.

C. Angrenzender Gewerbebetrieb "Kruse Bau GmbH"

Die Stadt Wilster hat zur Beurteilung der Geräuschimmissionen ein für diese Fachrichtung anerkanntes Ingenieur-Büro beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, aus dem die vorhandenen Immissionen hervorgehen und in dem eine Bewertung gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen wird. Die schalltechnische Begutachtung, die der Begründung als "Anlage 1" beigelegt ist, kommt zu dem Schluß, daß gegen die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" keine Bedenken bestehen und daß die Orientierungswerte eingehalten werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Entwässerung

Zur Oberflächenentwässerung wird das Gebiet an die Regenwasserkanalisation beim Hauptpumpwerk angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Vollkanalisation. Die Abwässer werden zu dem Hauptpumpwerk der Stadt Wilster geleitet und von da zum Klärwerk der Stadt Wilster.

10.3 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.

10.4 Müllbeseitigung

Die Zuständigkeit liegt gemäß Abfallbeseitigungsgesetz beim Kreis Steinburg.

10.5 Feuerwehr

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 a sind im Zuge der Wasserversorgung sechs Hydranten vorgesehen. Außerdem verläuft in unmittelbarer Nähe die Wilsterau. Zuständig ist die freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster.

10.6 Erdgas-Hochdruckleitung

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Planstraße "E" und entlang des ehemaligen verrohrten Auarmes (Fuß- und Radweg) von der Planstraße "E" bis zur Rathausstraße verläuft eine 16 bar Erdgas-Hochdruckleitung zur Versorgung der Stadt Wilster. Die Leitung hat einen 3 m breiten Schutzstreifen. In diesem Schutzstreifen sowie auf der Leitung besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot jeglicher leitungsgefährdender Maßnahmen. Weiterhin ist es nicht gestattet, auf der Leitung tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der ungehinderte Zugang zur Leitung muß dem Versorgungsträger jederzeit gewährleistet sein. Bei eventuellen Bautätigkeiten in Leitungsnähe ist die Schleswag zu benachrichtigen.

Vor Beginn der Straßenbauarbeiten bzw. der in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich des 3 m breiten Schutzstreifens sind Abstimmungsgespräche mit der Schleswag Aktiengesellschaft Rendsburg zu führen.

11. Quantitative Analyse

11.1 Flächenbilanz

Mischgebietsflächen			
MI GFZ = 0,6	ca.	0,39 ha	
Wohngebietsflächen			
WA-Gebiet	ca.	<u>3,21 ha</u>	
Grünflächen			ca. 3,60 ha
Anschluß Bürgermeistergarten- erweiterung mit Grünfläche an der Wilsterau			
Wasserflächen	ca.	0,11 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,20 ha	
	ca.	<u>1,06 ha</u>	
Gesamtfläche	ca.		<u>4,97 ha</u>

11.2 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Wohneinheiten innerhalb der Wohngebiete

44 WE

Maximale Geschoßfläche innerhalb des Mischgebietes GFZ 0,6

$$3.900 \times 0,6 = 2.340 \text{ m}^2$$

Wahrscheinliche Geschoßfläche (70 % - 80 %ige Ausnutzung)

$$\text{damit ca. } 1.750 \text{ m}^2$$

Notwendige Stellplätze

$$\text{WA: je WE 1 St} \quad = 44 \text{ St}$$

$$\text{MI: je } 90 \text{ m}^2 \text{ BGF1 1 St } \frac{1750}{90} \quad = \underline{19 \text{ St}}$$

$$\text{Damit St gesamt} \quad 63 \text{ St}$$

1/3 der notwendigen Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze auszuweisen

$$\frac{63}{3} = 21 \text{ P}$$

$$\text{ausgewiesen } 5 + 6 + 9 = 19 \text{ P} + \text{zusätzliche Parkplätze in den verkehrsberuhigten Planstraßen C + D}$$

12. Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung

Kanalisation	450.000	DM
Straßenbau	1.550.000	DM
Lampen	150.000	DM
Bepflanzung	100.000	DM
Überführung	800.000	DM
	<hr/>	
	ca. 3.050.000	DM
	<hr/>	

Gemäß § 129 Absatz 1 BauGB trägt die Stadt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Stadt Wilster

Der Bürgermeister



Anlage 1:

Schalltechnisches Gutachten

Anlage 1 a):

Abschätzung der Schallimmission im B-Plan Gebiet durch die Einwirkungen des benachbarten Sportplatzes.

Nach dem Entwurf der VDI Richtlinie 3724,
"Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräuschen" ist nach dem Anhang B "Schätzwerte für Schallemission einigen Sportplätzen und Hilfen zur Abschätzung der Immissionspegel in Abhängigkeit vom Abstand" nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte für WA-Gebiete für das B-Plan Gebiet zu rechnen.

Bei der Abschätzung wurde von 2 Spielen an Sonn- u. Feiertagen ausgegangen, sowie in der Ruhezeit von 13.00 - 14.30 Uhr.

Weiterhin sieht die Richtlinie unter 4.5 eine Duldung von Richtwertüberschreitungen bei bestehenden Anlagen vor. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, daß die vom Sportplatz ausgehenden Geräusche nicht zu Überschreitungen der geltenden Richtwerte führen werden.

Abschätzung:

Abstand: sm = 160 m

2 Fußballspiele an Sonn- und Feiertagen

L AFTm = 54 dB

gemäß Rechenbeispiel B4 VDI 3724

Nach der Tabelle im Anhang "A" ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Beispiel 1:	13.00 - 14.30 Uhr	53 dB (A)
	+ 15.00 - 16.30 Uhr	46 dB (A)

...

Beispiel 2: 10.00 - 11.30 Uhr 49 dB (A)
 15.00 - 16.30 Uhr

Der Richtwert von 55 dB (A) für WA-Gebiete wird nicht überschritten bei 2 Fußballspielen an Sonn- und Feiertagen, sowohl in der Ruhezeit (13.00 - 14.30 Uhr), als auch außerhalb der Ruhezeiten.

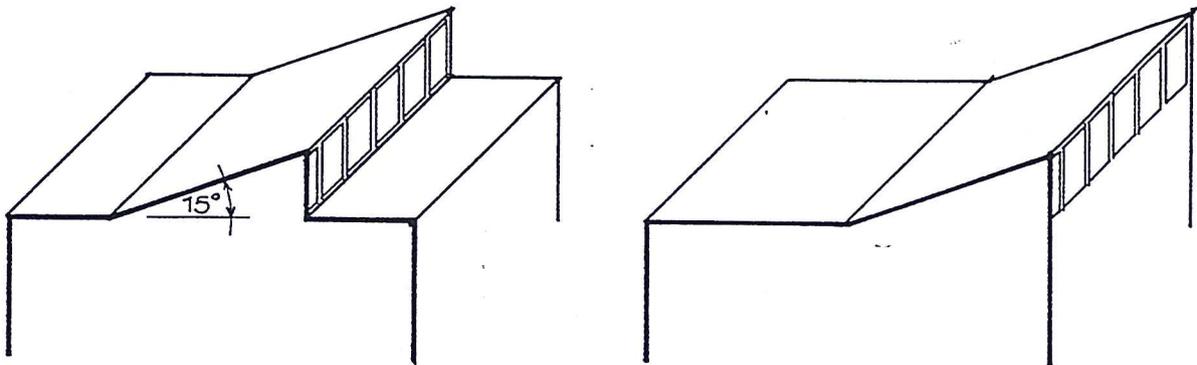
Anlage 2:

Im Text (Teil B) ist unter Punkt 1 festgesetzt:

Pulldachaufklappungen bis zu max. 15° Dachneigung innerhalb der Flachdächer der Geschoßbauten sind zulässig.

Definition:

Unter pulldachförmige Aufklappungen werden Aufklappungen der Dachfläche für Unterbringung von Fenstern gemäß Skizze verstanden:



Stadt Wilster

Bürgermeister

