

**Begründung zur Satzung  
über den Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Abschnitt -  
der Stadt Wilster**

Wilster, im Februar 1996  
im Juli 1998

## **Grundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Wilster entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen und dem von der Ratsversammlung als städtebauliche Zielsetzung beschlossenen Rahmenplan für dieses Gebiet.

## **Grenzen**

Der „1. Abschnitt“ des Bebauungsplanes wird im Norden durch den Aufleth, im Osten durch das Alte Rathaus, die südliche Verlängerung der Straße Op de Götten, die Blumenstraße und die Rathausstraße, im Süden durch den verrohrten Auarm „Anlagen“ (ehemaligen Bäckerstraßenfleth) und im Westen durch den Neumarkt, die nördliche Abgrenzung der Schmiedestraße sowie die östliche Abgrenzung des Aufleths begrenzt.

## **Zielsetzungen und Ausweisungen**

Der Bebauungsplan soll im Geltungsbereich die aktualisierten Rahmenplanzielsetzungen der Stadt Wilster und die zukünftige bauliche Entwicklung als Satzung festlegen.

Die Zielsetzungen im einzelnen:

Gleichmäßige Verlagerung des innerörtlichen Hauptverkehrs auf die Schmiedestraße und die Blumenstraße, da die Schmiedestraße mittelfristig verkehrsberuhigt werden soll. Die Verlagerung ist um so mehr erforderlich, da ein größeres Schutzbedürfnis der unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäude (Altes Rathaus, Hudemannsches Haus) in unmittelbarer Nähe besteht.

Eine Reduzierung der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Blumenstraße soll durch die Schaffung einer Verbindung der Straßen „An der Au“ und „Am Fleth“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erzielt werden. Insofern führte die Abwägung (Entlastung der „Schmiedestraße“, Belastung der „Blumenstraße“ und der Straßen „An der Au“ und „Am Fleth“) zu der geplanten Absicht, die Schmiedestraße zu entlasten und die Blumenstraße entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung umzubauen bzw. auszubauen. Voraussetzung für den notwendigen Ausbau der Blumenstraße ist eine geringfügige Zurückverlegung der nördlichen Bauflucht.

Bei den vom Rückbau betroffenen Gebäuden handelt es sich im Vergleich zur Schmiedestraße um eine nicht so hochwertig zu bewertende Bausubstanz (siehe Anlage).

Es sind folgende Gebäude von der Verbreiterung der Blumenstraße betroffen:

- 1) Neustadt Nr. 14, Eckgebäude zur Blumenstraße
- 2) Blumenstraße Nr. 16
- 3) Blumenstraße Nr. 17

Diese Gebäude sind entsprechend um ca. 1,5 - 2,5 m zurückzubauen. Die Grundstücksgrenzen der Grundstücke von der Ecke Neumarkt bis Nr. 18 an der nördlichen Seite der Blumenstraße sind zu verändern, so daß das neue geplante Straßenprofil realisiert werden kann, d.h. Gehweg ca. 1,50 m breit, Fahrbahn 4,50 m, Gehweg, wie vorhanden, ca. 1,0 m.

Ein Zwischenzustand kann durch die vorübergehende Ausbildung der Blumenstraße als Einbahnstraße erreicht werden. Einem unbeschränkten Rechtsabbiegen in die nach Süden führende Rathausstraße steht die vorhandene Bebauung des Eckgrundstückes Rathausstraße 67 entgegen.

Zur Unterstützung der Sanierungsmaßnahmen am Alten Rathaus und zum Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz soll die vorhandene Zuwegung (Op de Götten) zu den rückwärtigen Grundstücken der Deichstraße und Schmiedestraße entfallen und eine neue Anbindung über die Deichstraße erfolgen.

Da von dem verrohrten Auarm mehrere bauaufsichtlich genehmigte Garagen erschlossen werden und einige gewerbliche Grundstücke versorgt werden, ist die geplante Ausweisung Fuß- und Radweg durch den Zusatz Anlieger frei ergänzt worden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung sollte möglichst vermieden werden; aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer/innen der Anliegergrundstücke wurde dazu im Bebauungsplan aber keine Festsetzung getroffen. Die Zufahrt von Lieferverkehr und Anlieger sollte möglichst vom Gewicht her auf 3,5 t begrenzt werden.

Festlegung der Bebauungsmöglichkeiten und der Stellplatzflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung.

Der Rahmenplan sieht vor, daß im historischen Stadtkern der Stadt Wilster neben der zentralen Funktion auch die Wohnfunktion gleichermaßen erhalten und gefördert werden soll. Aus diesem Grunde sind im Geltungsbereich links und rechts der Schmiedestraße besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde gewählt, weil durch die nach dem Verkehrskonzept vorgesehene Verkehrsberuhigung eine Umfeldverbesserung zu erwarten ist, die auch gerade der Wohnfunktion zugute kommt.

Die besondere städtebauliche Situation erfordert es, daß die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen relativ hoch angesetzt werden, um in engen Baublockstrukturen oder Ecksituationen die typische historische Struktur zu erhalten bzw. regenerieren zu können.

Die ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze soll eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich ermöglichen und die Wohnqualität der Hofflächen erhöhen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen bebaubaren Fläche an dem verrohrten Auarm „Anlagen“ zwischen Blumenstraße und Rathausstraße soll die Wohnfunktion für diesen Bereich stärken und neue Impulse für die Umgestaltung und Aufwertung der Hofbereiche geben. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt von der Rathausstraße aus.

Ausweisung der Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Festlegung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere am Aufleth.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen im Bereich der Blumenstraße notwendig.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für das Gebiet mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser ist gesichert bzw. vorhanden.

### **Quantitative Daten**

Flächenbilanz:

Wohnbebauung (WA, WB und MI) ca. 19.090 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche ca. 3.920 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 23.010 m<sup>2</sup>



### Kosten

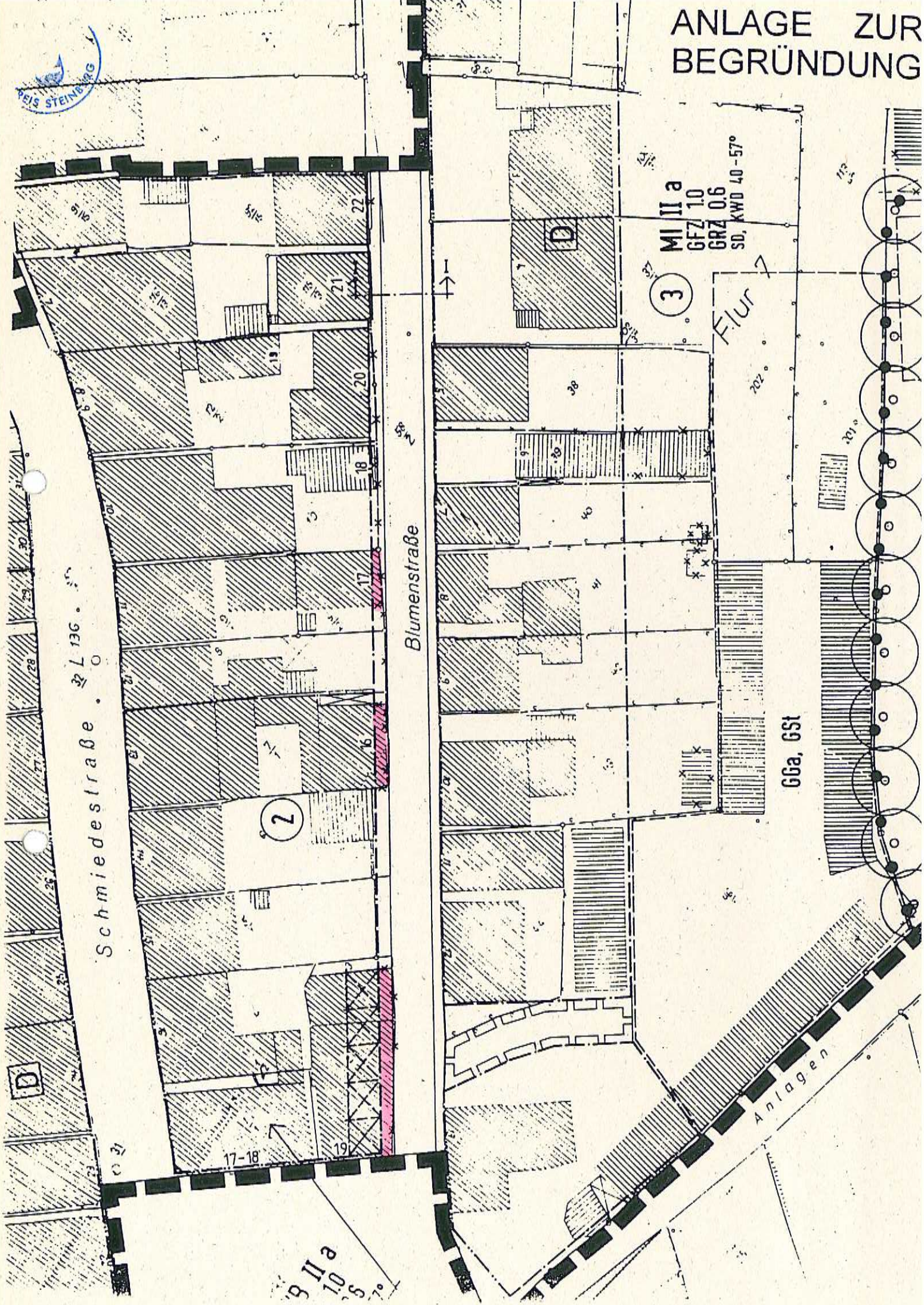
Die Kosten für die Verwirklichung der Planung sollen zum Teil durch Förderungsmittel getragen werden, insbesondere

- der Fuß- und Radweg zwischen Neumarkt und Altem Rathaus
- die Umgestaltung bzw. der Ausbau der Schmiedestraße und der Blumenstraße.

  
Bürgermeister



# ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG



Schmiedestraße 32 L 136

Blumenstraße

MI II a  
GFZ 10  
GRZ 0.6  
SD, KWD 40-57°

Flur 7

GGa, GSt

Anlagen

MI II a  
GFZ 10  
GRZ 0.6  
SD, KWD 40-57°