

**Begründung zur Satzung  
über die 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 7  
der Stadt Wilster**

**Wilster, im März 1997**



### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Wilster wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Rathausstraße,  
im Norden durch die nördliche Begrenzung des verrohrten Auarmes "Anlagen",  
im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 24/1,  
im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1/2, 4/8, 8/8 und 14/11 und die nördliche Grenze der Straße "Am Fleet".

### 2. Begründung der Aufstellung

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde notwendig, da sich die Planungsziele des gültigen Bebauungsplanes nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen decken.

Ehemals in diesem Gebiet ansässige Gewerbebetriebe sind nicht mehr tätig bzw. wurden verlagert.

Durch den Abbruch der Gewerbegebäude besteht eine zusammenhängende bebaubare Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Weiterhin soll der Hinterbereich der Grundstücke der Rathausstraße neu geordnet werden.

### 3. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Straße Am Fleet über die Planstraße "A" und über die Straße An der Au erschlossen. Die Wegeverbindung ist heute auch schon vorhanden, jedoch im letzten Bereich von der Straße Am Fleet nur als Fußweg.

Durch die Straßenverbindung zwischen Neustadt über die Straße An der Au und der Planstraße A über die Straße Am Fleet zur Rathausstraße soll eine durchgehende Anbindung der neu ausgewiesenen Wohnflächen sowie der Stellplatzanlagen sichergestellt und eine Entlastung der Schmiedestraße/Blumenstraße erreicht werden. Eine Nutzung als Durchgangsstraße ist durch entsprechende verkehrsberuhigte Maßnahmen einzuschränken.



#### 4. Baugrund

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist mit nicht tragfähigen oberen Bodenschichten zu rechnen, so daß nach den örtlichen Erfahrungen besondere Gründungsmaßnahmen notwendig werden können.

#### 5. Ruhender Verkehr

Die vorhandenen Park- und Garagenplätze an der Planstraße A werden neu geordnet und durch ein Baumraster begrünt. Das Flurstück 19/18 der Flur 8 wird als Ersatzparkfläche für den Fortfall der öffentlichen Parkfläche im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 ausgewiesen. Die vorhandenen Bäume an der Planstraße A werden erhalten und die Fahrbahn verschwenkt, so daß der Baumstreifen Gehweg und Fahrbahn trennt.

#### 6. Ausweisungen

Nördlich der Planstraße A wird zwischen dem Fuß- und Radweg (Anlagen) und der Rathausstraße ein WA-Gebiet ausgewiesen. Die Ausnutzung liegt mit GRZ 0,4 an der oberen städtebaulich vertretbaren Grenze bei offener Bauweise. Die Geschoszahl wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Eine gemeinsame Zuwegung zugunsten der Grundstücke Rathausstraße 52 und 51 (Flurstücke 9/1 und Tfl. aus 3/3 der Flur 8), eine Zuwegung über das Grundstück Rathausstraße 50 (Flurstück 10/4 der Flur 8) zur anschließenden rückwärtigen Grundstücksfläche (Flurstücke 9/2 und Tfl. aus 3/3 der Flur 8) und eine Zuwegung von der Planstraße A zur den Flächen Quandt/Grimm (Flurstücke 1/18, 1/24, 1/15 und 1/23 der Flur 8) soll eine gleichmäßige Verkehrsbelastung im WA-Gebiet gewährleisten.

Zum anschließenden Gewerbegebiet wurde ein Schutzstreifen mit Pflanzgebot festgelegt, der zur Durchgrünung des Gebietes beitragen soll.

Für den Gewerbebetrieb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Ergebnis ausweist, daß keine Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich sind. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Bebauungsausweisung an der Rathausstraße orientiert sich im wesentlichen am Bestand und an den normal notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für diese Häuser. Im Eckbereich zur Straße Am Fleet/Planstraße A ist die mögliche Bebauung ausgeweitet worden, um hier eine zukünftige Entwicklung zu steuern (Eckgebäude).

Der provisorische Spielplatz zwischen den Parkplätzen wurde verlegt und liegt jetzt von der Straße abgekehrt am Hochhaus.

Das vorhandene Hochhaus wurde einschließlich der Stellplätze entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Die vorhandene Fußwegverbindung von der Planstraße A zur Rathausstraße wurde in den Bebauungsplan übernommen.

## 7. Baugestaltung

Um als Dacheindeckung der geneigten Dächer Pappeindeckungen, großwellige Wellplatteneindeckungen sowie Pappverkleidungen an den Außenwänden zu vermeiden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel, Betonpfannen, Schiefer- und Schindeleindeckungen zulässig.
- b) Als Gebäudeaußenhaut ist nur Verblendmauerwerk oder Putz zulässig.
- c) Nebengebäude und Garagen sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert und erfolgt ortsüblich. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vom 25.11.1992 werden berücksichtigt.



Die künftige Oberflächenentwässerung soll wie bisher über Anschluß an die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straßen An der Au, Rathausstraße und den Bäckerstraßenfleth (Anlagen) erfolgen.

Mit dem Erschließungsentwurf, der z. Z. vorbereitet wird, erfolgt ein hydraulischer Nachweis für die ggfs. erforderliche Regenrückhaltung.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Baugebiet 1 befinden sich zum Teil in Privateigentum und zum Teil in städtischem Besitz. Anlässlich der Änderungsabsichten hat eine Befragung der Eigentümer ergeben, daß für den genannten Bereich eine möglichst großzügige Überplanung gewünscht wird. Diese wird durch den Zusammenschluß der Parzellen erreicht, eine variable Standortwahl ermöglicht.

Der Eigentümer der Flurstücke 1/18 und 1/24 der Flur 8 hat seinen dort ansässigen Gewerbebetrieb bereits größtenteils in den B-Plan Nr. 13 (Gewerbegebiet Am Steindamm) verlagert. Mittelfristig wird das Gewerbe am jetzigen Standort ganz aufgegeben, so daß Flächen ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Die übrigen Flächen im Baugebiet 1 sind nicht bebaut.

Auf bodenordnende Maßnahmen in diesem Bereich wird aus vorstehenden Gründen verzichtet.

## 10. Flächenbilanz

### WA-Gebiete

(1) WA VIII o	3.570 qm
(2) WA II o	8.170 qm
(3) WA II a	3.662 qm
(4) WA II a	3.750 qm
(5) WA II g	1.898 qm

Versorgungsfläche (Trafostation)	14 qm
Grünfläche (Spielplatz)	178 qm
Verkehrsfläche	3.130 qm

Gesamtfläche	<hr/> 24.372 qm
--------------	-----------------



## 11. Kosten

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Gemeinde Kosten für

- |   |            |
|---|------------|
| a) bauliche Maßnahmen zwecks Herstellung der Verbindung der Straßen "An der Au" und "Am Fleet"    | 120.000 DM |
| b) bauliche Maßnahmen zwecks Einrichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage                      | 80.000 DM  |
| c) Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und die daraus ggfs. zu erbringenden Lärmschutzmaßnahmen | 10.000 DM  |
| d) Erwerb von Grundstücksflächen für die Maßnahmen aus a) und c)                                  | 35.000 DM  |
| e) Regenrückhaltung   | 20.000 DM  |

Die Kosten können teilweise entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf die Anlieger umgelegt werden.



Bürgermeister