

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8 B
für das Gebiet
„Rumflether Feld“ und Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 8 A

Wilster, im Dezember 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Geländes vor Verwirklichung des Bebauungsplanes
4. Beschreibung und Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes
5. Ausweisungen
 - A - Erschließung
Fahrverkehr / ruhender Verkehr / Parkplätze / Stellplätze / Fußwege
 - B - Grünplanung
 - C - Ausweisung der Baugrundstücke
6. Immissionsschutz
7. Ver- und Entsorgung
8. Quantitative Werte
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft
11. Kosten der Erschließung
12. Eigentumsverhältnisse
13. Anlagen
 - Grundplan des Planungsgebietes, Stand: 14.06.1996
 - Verkleinerung des Bebauungsplanes
 - Übersichtsplan
 - Grünordnungsplan mit Erläuterungen
 - Schallschutzgutachten

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 B mit der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 A ist gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996, sowie der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 und den Beschlüssen der Ratsversammlung der Stadt Wilster erfolgt. Die Planung wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan einschließlich seiner Änderungen entwickelt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf der amtlichen Planunterlage des Katasteramtes Itzehoe vom 14.06.96 dargestellt.

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung der Planung erforderlichen Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) für das Planungsgebiet gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgestellt. Die darin als notwendig festgestellten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe bzw. zum Ersatz der beeinträchtigten Strukturen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 B mit Teiländerungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 A liegt im Nordwesten der Stadt Wilster in der Gemarkung Wilster, Flur 14, südwestlich der Burger Straße und nördlich der Eisenbahnstrecke nach Brunsbüttel und umfaßt folgende Flurstücke:

261/36, 261/35, 261/34, 261/33, 261/32, 261/31, 261/30, 261/22, 76/4, 261/1, 76/5, 83/2, 77/3, 76/6, 83/3, 77/5, 548/81, 549/82 (alle im Bereich B-Plan Nr. 8 B) sowie dem Flurstück 98/75 (Bereich der Teiländerungsfläche B-Plan Nr. 8 A).

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der „Neue Burger Straße“,

im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 8 A,

im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 82/4, 753/78, 752/78, 533/78, 424/25 und 77/4,

im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke südöstlich der Straße „Rumflether Deich“.

Die Teiländerungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 A, die in den B-Plan integriert ist, befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 98/75 an der südöstlichen Ecke des Bebauungsplanes

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 17,5 ha.

3. **Beschreibung des Geländes vor Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die ca. 17,5 ha große Fläche liegt im Nordwesten der Stadt Wilster. Das Planungsgebiet ist von allen Seiten durch Bebauung umgrenzt und vollständig baum- und strauchlos. Die Grünlandfläche ist in Längsrichtung durch flache Mulden (sogenannte Gruppen) gegliedert, die auf einen Entwässerungsgraben zulaufen und den Abfluß von Oberflächenwasser gewährleisten. Die Flächen werden zum Teil als Weiden (hauptsächlich Milchkühe und Pferde), aber auch als Wiesen genutzt.

Vorrangig grenzen an das Plangebiet Einfamilienhäuser mit Hausgärten an.

Bei der älteren Einfamilienhausbebauung (Rumflether Deich) sind die Häuser dicht nebeneinander an der Straße angeordnet. Der Rückseite der Häuser sind ausreichend große, relativ schmale, dafür jedoch langgezogene Privatgärten zugeordnet. In der Regel verbleibt nur ein Traufgang oder eine schmale Durchfahrt zu den rückwärtigen Grundstücken. Die Bebauung ist geprägt durch ein kleinräumiges Geflecht hausbezogener Freiräume, Höfe und kleiner Gärten. Die kleinflächigen, wohnungsnahen Freiflächen werden durch Grabeländer und Kleingärten ergänzt, die sich an die Bebauung anschließen.

Anders verhält es sich mit der Einfamilienhausbebauung jüngeren Datums (B-Plan Nr. 8 A Lütt Dörrp und Büttel) mit mittiger Lage der Gebäude im Grundstück und die damit fehlende organisatorische Zuordnung zur Straße (Vorgarten).

Besonders prägnant sind die alten landwirtschaftlichen Hofstellen an der „Neue Burger Straße“ mit teilweise wertvollem Baumbestand. Die für die holsteinische Westküste typischen Gulfhäuser stehen in einigem Abstand zueinander auf leichten Erhebungen (Warften oder Wurten). An jeden Hof grenzte die von ihm ehemals bewirtschaftete, durch ein gradliniges Grabennetz entwässerte Flur (Marschhufen). Hof und Flur bildeten damals eine Einheit. Heute werden die Höfe jedoch zum großen Teil nicht mehr bewirtschaftet.

Die Bebauung an der Rumflether Straße ist traditionell geprägt durch Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzung.

Öffentliche Freiräume treten als Straßenfreiräume sowie als Grünflächen für spezielle Freiraumnutzungen (Sportplatz, Spielplatz) auf. Die weitmaschige Erschließung der älteren Bebauung orientiert sich an den Uferwällen der Auen bzw. alten Deichen. Überörtliche Verbindungsfunktion hat die Neue Burger Straße, von der eine gewisse Barrierewirkung sowie Emmissionen ausgehen. Die neueren Wohngebiete werden durch überdimensionierte Stichwege und große Wendehämmer erschlossen, so daß nachträglich verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt wurden. Über Fußwegverbindungen ist vom Neubaugebiet südöstlich des Plangebietes ein Spiel- und Bolzplatz erreichbar, und über eine Fußgängerbrücke über die Bahnanlagen wird eine Verbindung zum Schulzentrum und zur Innenstadt geschaffen. Für die Öffentlichkeit nicht allgemein zugänglich grenzt ein Sportplatz und ein Regenrückhaltebecken das Plangebiet von der Fußwegverbindung ab.

Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich neben Wohngebäuden auch ein gewerblich als Baustofflager genutztes Grundstück, die Eisenbahnverbindung Wilster - Brunsbüttel sowie ein Schulsportplatz:

4. Beschreibung und Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die z.Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Gebietes und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen bilden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein größeres Angebot an Baugrundstücken zu angemessenen Bedingungen für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschößwohnungen in verschiedenen Bauformen geschaffen werden. Dieses Angebot soll regulierend auf die Grundstückspreise einwirken und einer Abwanderung bauwilliger Bürger entgegenwirken. Darüber hinaus soll ein Anreiz für den Zuzug nach Wilster geschaffen werden, dem in Verbindung mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze und der Unterzentrumsfunktion der Stadt Wilster besondere Bedeutung zukommt. Es besteht noch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau insbesondere für den Eigenheimbau.

Die Grundstücke im angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 A sind nahezu alle verkauft, so daß es jetzt erforderlich ist, weitere Wohnbauflächen zu erschließen. Eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer des Planungsbereiches ist gegeben und es ist mit einem Investor ein Erschließungsvertrag ausgehandelt.

Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde unterstützt die Planung der Stadt Wilster.

5. Ausweisungen

A - Erschließung

Fahrverkehr / ruhender Verkehr / Parkplätze / Stellplätze / Fußwege

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Neue Burger Straße“ aus in Form einer Einmündung gegenüber dem Grundstück Nr. 65. Das gesamte Straßennetz im B-Planbereich ist bis auf den ersten Bereich bis zum Wendepunkt (Planstraße A 1) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, um so verkehrsberuhigte Bereiche zu schaffen. Die Aufstellung des Verkehrsschildes „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Wohn- und Spielstraße) ist angestrebt, und der Ausbau als Mischfläche ohne Bordsteinabgrenzung ist vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes über eine Anbindung an die Landesstraße wurde gewählt, da eine zweite Anbindung zusätzliche Gefahrenpunkte auf der Landesstraße geschaffen hätte, insbesondere da sich in diesem Straßenbereich auf der gegenüberliegenden Seite der L 135 schon zwei Einmündungen befinden. Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, einen in sich abgegrenzten Bereich zu schaffen, der gegenüber anderen Baugebieten deutlich erkennbar ist. Eine zweite Anbindung würde diese deutliche Torsituation, die durch die eine Anbindung gegeben ist, verwässern. Eine Einmündung reicht aus, um den Verkehr selbst in Spitzenzeiten abfließen zu lassen. Der vordere Teil der Anbindung (Planstraße A 1) einschließlich der platzartigen Erweiterung wird als normale Fahrbahn mit 5,50 m Breite und mit beidseitig kombiniertem Geh- und Radweg ausgewiesen.

Der Ausbau der 6,50 m bzw. 8,00 m breiten Mischfläche sollte möglichst mit Pflasterung erfolgen, die seitlich einen unbefestigten Streifen von ca. 0,40 m aufweist. Auch eine Befestigung mit Schwarzdecke ist möglich.

Die ausgewiesenen Bäume sollten mit Hochborden eingefasst und mit Bodendeckern unterpflanzt werden.

Der Einmündungsbereich zur „Neue Burger Straße“ sollte entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen ausgebaut werden. Diese Detailplanung der Einmündung ist vor Ausführung mit den Fachbehörden abzustimmen.

Die Beleuchtung der Straße ist durch Mastleuchten geplant, die im Randbereich der Mischflächen bzw. der Fahrbahn aufgestellt werden.

Die Ausbildung der Straßenquerschnitte und die Form der Kreuzungspunkte und Einmündungen im Bereich der Mischflächen sind der reduzierten Geschwindigkeit und der Gleichberechtigung zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern angepaßt. Auch im Bereich der Planstraße A 1 ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung anzustreben.

Die Einfahrt in das Baugebiet erfolgt mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn von der „Neue Burger Straße“ aus, die direkt auf einen 29 x 29 m großen Platz führt. Von diesem Platz aus gehen die drei Erschließungsstraßen, also verkehrsberuhigte Mischflächen, ab, die untereinander mit Wegen verbunden sind, so daß die Anwohner, ohne Umwege fahren zu müssen, ihr Grundstück ansteuern können. Auf diese Weise werden unnötige Mehrfahrten vermieden.

Die Hauptkreuzungspunkte sind kreisrund ausgebildet (Durchmesser 25 m) und erhalten in der Mitte einen Baum, so daß der Autofahrer diese Kreuzungspunkte deutlich erkennt.

Eine Noterschließung des Baugebietes ist von der Straße „Büttel“ möglich. Die Abfahrt ist im Normalfall durch Sperrpoller geschlossen.

Innerhalb der Straßenfläche sind zur Verkehrsberuhigung und zur Kennzeichnung der Parkplätze weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Der ruhende Verkehr, d.h. die notwendigen öffentlichen Parkplätze, ist innerhalb der Mischflächen in gekennzeichneten Bereichen, meist von zwei Bauminseln eingefasst, untergebracht. Die Parkplätze sind gleichmäßig über das ganze Straßennetz verteilt, um eine Verkehrskonzentration zu vermeiden.

Die notwendigen Stellplätze (privat) sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Zentrale Stellplatzanlagen sind nicht vorgesehen.

Die ausgewiesenen Fußwegverbindungen sind so angelegt, daß zusätzliche Verbindungen zu den angrenzenden Gebieten möglich sind, das heißt, zu dem Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 a mit zwei Fußwegverbindungen und der Notabfahrt, zu dem Wohngebiet Rumflether Deich durch zwei Fußwegverbindungen, die jedoch heute noch nicht bis auf die Straße Rumflether Deich führen, da die Grundstücksverhandlungen noch nicht erfolgt sind. Weiterhin wird eine Verbindungsmöglichkeit zur Rumflether Straße durch die Planstraße „F“ offengehalten.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind weitere Fußwegverbindungen geplant, so daß auch kleine Kinder abseits der Flächen mit Fahrverkehr gefahrlos spielen und radfahren können.

B - Grünplanung

Die Grünplanung des Baugebietes wurde aus dem anliegenden Grünordnungsplan und dem städtebaulichen Konzept entwickelt.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Straßen (Mischflächen) sollen dem Gebiet einen eigenen unverwechselbaren Charakter verleihen und so die Identifikation mit dem Baugebiet fördern. Die markante Baumreihe in der Einmündung des Baugebietes und die Baumpflanzungen im Kreuzungsbereich und im Bereich der Parkplätze sollen dem Straßenraum Aufenthaltsqualität verleihen.

Zur Unterscheidung der Straßenräume und zur Unterstützung und Verdeutlichung des städtebaulichen Konzeptes sind die Baumarten im Bebauungsplanbereich festgesetzt. Einzelheiten der Grünplanung gehen aus dem Textteil und der Erläuterung des Grünordnungsplanes, der als Anlage beigefügt ist, hervor.

C - Ausweisung der Baugrundstücke

Im Baugebiet sind vier Bereiche zu unterscheiden:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 und 500 m² Mindestgrundstücksgröße. Diese Gebiete sind für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geplant.

Insgesamt ca. 157 - 175 WE.

- Ausweisung wie vor, jedoch mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,30 und ohne Mindestgrundstücksgröße. In diesem Gebiet soll die Erstellung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

ca. 30 - 50 Reihenhäuser

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise und GRZ 0,25 an der „Neue Burger Straße“ für die Erstellung von Geschößwohnungen als Miet- bzw. Eigentumswohnungen.

ca. 16 Wohnungen

- Der Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes an der „Neue Burger Straße“ ist als allgemeines Wohngebiet mit offener, eingeschossiger Bebauung ausgewiesen.

ca. 2 - 3 Wohneinheiten

Insgesamt sind im Planungsgebiet ca. 220 Wohneinheiten vorgesehen.

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen entsprechen dem angestrebten Bautyp und lassen genügend Freiheit bei der Wahl der Bauform und der Größe des Gebäudes zu.

6. Immissionsschutz

Bauliche Immissionsschutzmaßnahmen sind, bis auf einen zu begründenden Schutzstreifen an der L 135, im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Die benachbarte Wohnsiedlung des Bebauungsplanes Nr. 8 a weist eine vergleichbare Situation auf. Das anliegende Schallschutzgutachten hat Maßnahmen zum Schallschutz bei der Planung und Ausführung der neuen Gebäude festgelegt. Diese Maßnahmen sind im Text „Teil B“ des Bebauungsplanes verbindlich übernommen worden.

Die Bahnstrecke Wilster - Brunsbüttel ist durch die gewerblichen Hallen und die Grünfläche ausreichend abgeschirmt. Im Bereich der „Neue Bürger Straße“ wird durch die ehemalige Hofstelle und die geplanten Geschößwohnungen eine Abschirmung gegenüber dem Straßenlärm erreicht.

6. a Grundwasserschutz

Der Grundwasserstand im Baugebiet darf weder durch die Erschließungsmaßnahmen noch durch die Gebäude auf Dauer abgesenkt werden. Grundwasserabsenkungen zur Kellertrockenhaltung sind nicht erlaubt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet soll wie folgt versorgt werden:

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist geplant und erfolgt durch die Stadtwerke Wilster. An geeigneten Stellen sind zur Versorgung des Gebietes Transformatorstationen aufgestellt.

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung zu Heiz- und Kochzwecken ist für das Gebiet geplant. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist ebenfalls geplant und erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

Die Entsorgung des Baugebietes ist wie folgt vorgesehen:

- **Schmutzwasser**

Im Bereich der Straßen ist ein Schmutzwasserkanalsystem vorgesehen. Die Klärung des Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk der Stadt Wilster.

- **Regenwasser / Oberflächenwasser**

Im Straßenraum ist ebenfalls ein Regenwasserkanal in Planung, der die Regenwassermengen der Straße selbst und der befestigten Flächen direkt aufnimmt und in das Gesamtsystem hineinführt. Das Regenwasser der Dachflächen soll zum überwiegenden Teil in das offene Grabensystem geführt werden, um so eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal zu ermöglichen.

Im Plangebiet sind Flächen für die Regenwasserbehandlung und die Regenwasserrückhaltung geplant entsprechend dem Gesamtregenwasserkonzept der Stadt Wilster, das im Plangebiet eingehalten werden muß.

- **Müllbeseitigung**

Die Zuständigkeit liegt gemäß Abfallbeseitigungsgesetz beim Kreis Steinburg.

- **Feuerwehr**

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 a sind im Zuge der Wasserversorgung ausreichend Hydranten geplant. Zuständig ist die freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster.

8. Quantitative Werte

Flächenbilanz

WA-Gebiete

WA I o	12,11 ha
WA II o	0,29 ha
Versorgungsflächen	0,15 ha
Grünflächen	3,06 ha
Verkehrsflächen	<u>1,94 ha</u>
Gesamtfläche	<u>17,55 ha</u> =====

davon 0,27 ha Grünfläche der Teiländerungsfläche des B-Planes Nr. 8 a.

Anzahl der Wohneinheiten: ca. 220

Anzahl der öffentlichen Parkplätze: 50 Stück

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung ist die Neuvermessung des gesamten Gebietes mit Abtrennung der öffentlichen Flächen notwendig. Die Stadt hat mit einem Erschließungsträger eine Vereinbarung getroffen, nach der die Erschließung durch den Träger erfolgt und anschließend die öffentlichen Flächen (Straßen und öffentliche Grünflächen) an die Stadt übereignet werden.

10. Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Landschaft durch die Umsetzung der Planung ist im Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen. Der anliegende Grünordnungsplan geht auf die einzelnen Maßnahmen ein. Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum größten Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung setzen sich aus den Straßenbaukosten, den Ver- und Entsorgungskosten und den Kosten für die öffentlichen Grünflächen zusammen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann über die Höhe dieser Kosten keine Aussage getroffen werden, da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind.

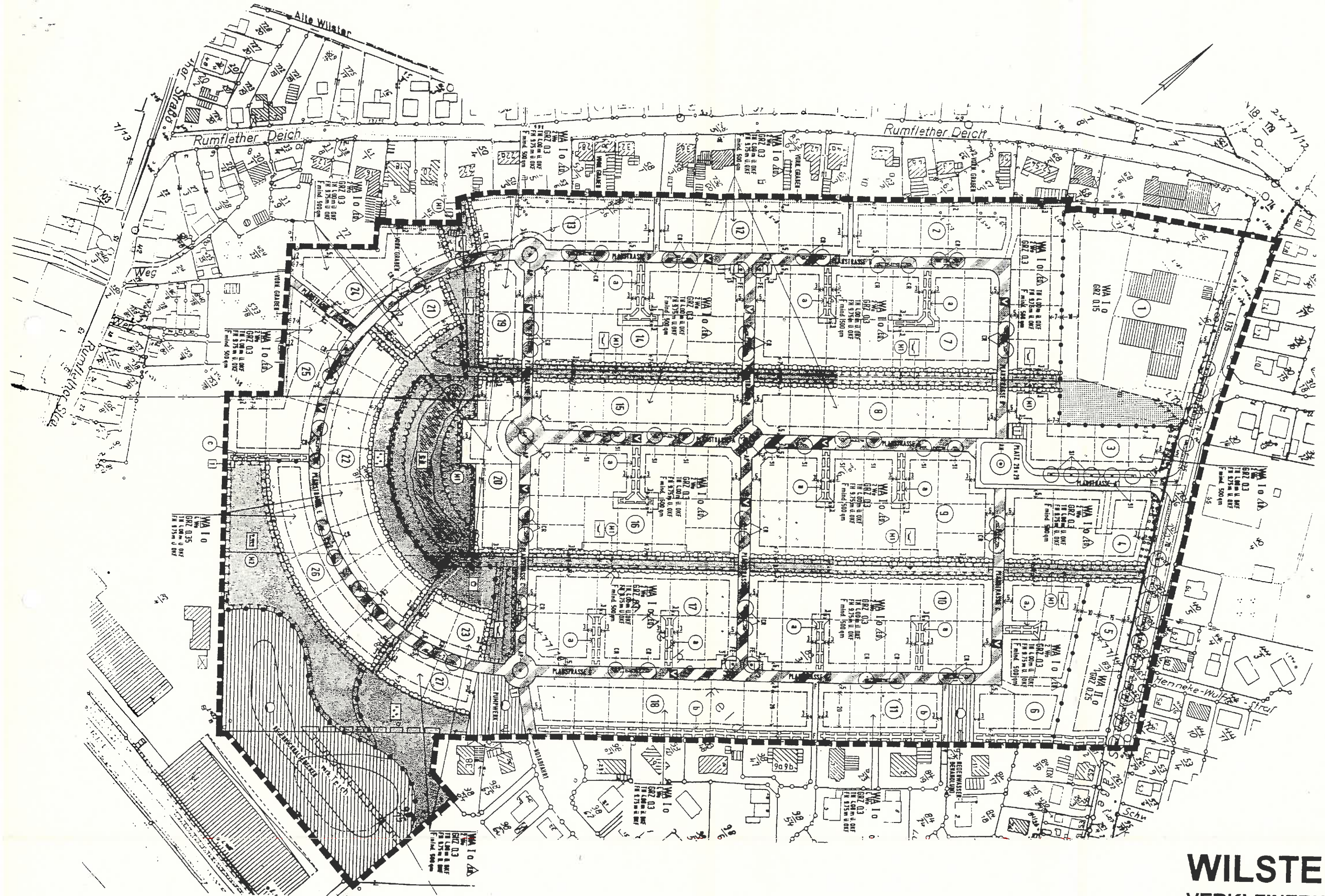
12. Eigentumsverhältnisse

Die jetzigen Eigentumsverhältnisse gehen aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis hervor.

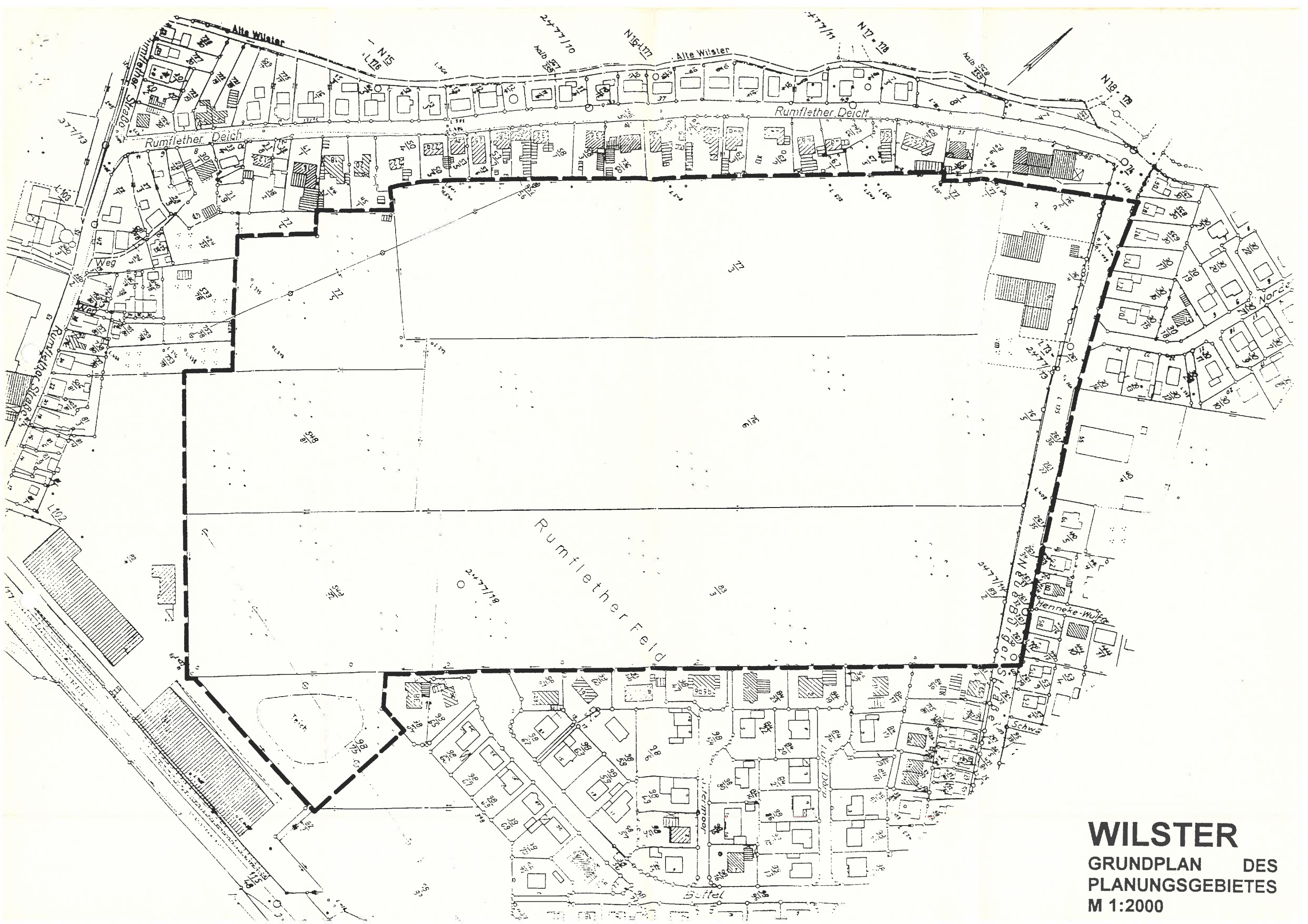


Robert Klein
Bürgermeister

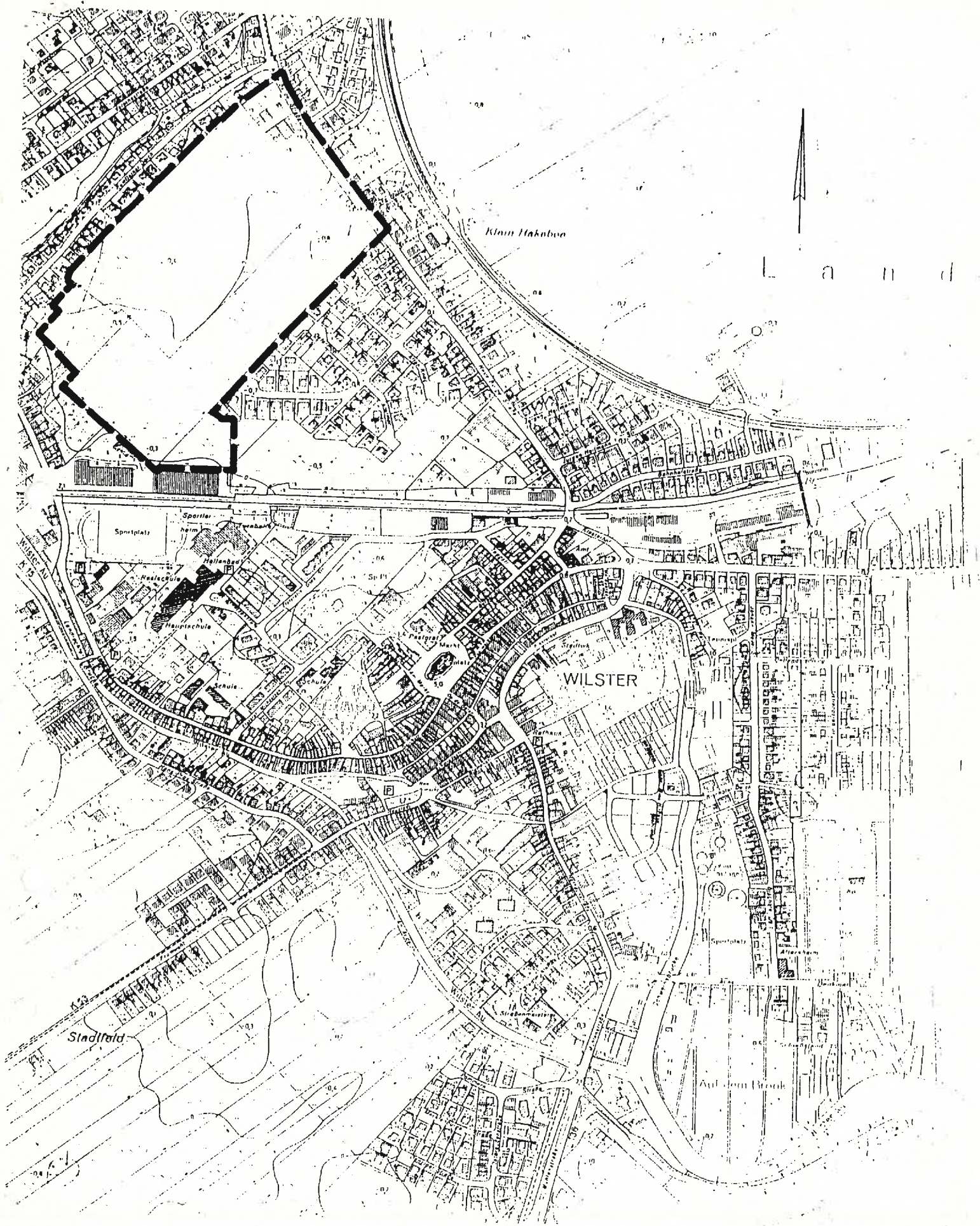
(TEIL A) PLANZEICHNUNG



WILSTER
VERKLEINERUNG DES
B-PLANES NR. 8 B
M 1:2000



WILSTER
GRUNDPLAN DES
PLANUNGSGEBIETES
M 1:2000



WILSTER
ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10000