

Flächennutzungsplan
der Stadt Wilster
8. Änderung

Erläuterungsbericht

Wilster, im November 1999



Allgemeines

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Wilster wurde am 28.04.1979 rechtswirksam. Die 1. Änderung wurde am 07.06.1979, die 2. Änderung am 05.12.1981, die 3. Änderung am 29.03.1983, die 4. Änderung am 13.11.1984, die 5. Änderung am 31.08.1984, die 6. Änderung am 18.09.1988 und die 7. Änderung am 21.07.1990 rechtswirksam.

1. Änderungsfläche 1,2 und 3

1.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Änderungsflächen 1 und 3 liegen im Gebiet zwischen Neustadt, Rosengarten, Schmiedestraße und nördliche Rathausstraße im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen B-Planes Nr. 5 - 1. Abschnitt, die Fläche 2 im nicht rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 - II. Abschnitt.

1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisher festgesetzten gemischten Bauflächen werden als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche 3, nördlich gelegen vom verrohrten Auarm im Bereich zwischen Blumenstraße, Rathausstraße und Bäckerstraßenfleth, die bisher als öffentliche Stellplatzfläche ausgewiesen ist, erhält eine Festsetzung als gemischte Baufläche.

1.3 Begründung der Änderung

Die Umwidmung erfolgte, um den gesteigerten Wohnraumbedarf in Nähe des Stadtkerns zu decken und die Qualität der Gebiete anzuheben. Eine Reduzierung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen wird durch gleichmäßige Verlagerung des Verkehrs auf mehrere Straßenzüge erreicht. Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist eine Umfeldverbesserung zu erwarten.

Als Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplatzflächen wurden südlich des verrohrten Auarmes im angrenzenden Bereich des B-Planes Nr. 7 Parkplätze ausgewiesen.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für die Änderungsflächen 1 und 3 keine abweichenden Inhalte vor. Für die Änderungsfläche 2 enthält der Entwurf des Landschaftsplanes begleitend zum Aufleth (Südseite) eine Fläche für Maßnahmen, die in dem nicht rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 II. Abschnitt als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen" dargestellt ist. Da aus den Beteiligungsverfahren zum Landschaftsplan und zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 - II. Abschnitt hinsichtlich der geplanten Festsetzung Anregungen und Bedenken zu erwarten sind, wurde auf eine Darstellung im F-Plan verzichtet.

2. Änderungsfläche 4

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche 4 liegt im Gebiet zwischen Neustadt, Wilsterau, Rathausstraße und Stadtmühlenweg im Bereich der genehmigten 3. Änderung des B-Planes Nr. 7.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisher ausgewiesene Mischgebietsfestsetzung wird in Wohnbaufläche geändert. Das ehemalige Gelände Grimm/Quandt erhält eine Festsetzung von Misch- bzw. Gewerbegebiet in Wohnbaufläche.

2.3 Begründung der Änderung

Die Planungsziele decken sich nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen (keine Ausweitung von Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich). Ehemals in diesem Gebiet ansässige Gewerbebetriebe sind nicht mehr tätig bzw. wurden verlagert, so daß die Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Weiterhin soll der Hinterbereich der Grundstücke der Rathausstraße neu geordnet werden.

Durch eine geplante Straßenverbindung zwischen Neustadt, über die Straße An der Au, über die Straße Am Fleet zur Rathausstraße, die teilweise schon vorhanden ist, soll eine durchgehende Anbindung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie der Stellplatzanlagen sichergestellt und eine Entlastung der Schmiedestraße/Blumenstraße erreicht werden.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan entspricht der 3. Änderung des B-Planes Nr. 7. Der Landschaftsplan weist hier eine im Bestand vorhandene kleine Grünfläche mit der Funktion "Spielen" aus. Aufgrund der geringen Größe wurde auf eine zeichnerische Darstellung im F-Plan verzichtet.

3. Änderungsfläche 5

3.1 Abgrenzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche 5 befindet sich an der Bahnstrecke Wilster-Brunsbüttel im östlichen Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 8a.

3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisher ausgewiesene private Grünfläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

3.3 Begründung der Änderung

Die Grünfläche wurde bisher als Auslauf für die Tiere der ansässigen Tierarztpraxis genutzt und wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Die Fläche soll im Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Eine Entwicklung der durch die Regionalplanung in Aussicht genommene Erweiterung der Bahnstrecke Wilster - Brunsbüttel wird durch die geplante Ausweisung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Abstandsflächen (50 m) zu bebaubaren Flächen werden eingehalten.

Ein schalltechnisches Gutachten zur Überprüfung einer möglichen Beeinträchtigung der geplanten Wohngrundstücke durch Immissionseinwirkungen aus dem Bahnverkehr liegt bereits vor und findet im Rahmen des B-Planverfahrens entsprechende Berücksichtigung.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan entspricht der 5. Änderung des im Parallel-

verfahren befindlichen B-Planes Nr. 8a. Die im Landschaftsplan zugeordnete Ausgleichsfläche wurde teilweise in den B-Planentwurf übernommen. Es ergeben sich in zwei Bereichen geringfügige Abweichungen - einerseits wird die vorhandene Grünfläche am Sportplatz erhalten und in ihrer Gestaltung stark aufgewertet und - andererseits wird die vorgeschlagene Ausgleichsfläche am südöstlichen Plangebietsrand nicht umgesetzt. In diesem Bereich soll eine fußläufige Wegeverbindung zwischen der Wohngebietserweiterung und der Neuen Burger Straße angelegt werden. Aufgrund der geplanten, im Landschaftsplanentwurf dargestellten Bebauung in diesem Bereich erscheint die Anlage einer Ausgleichsfläche ungeeignet zur Umsetzung ökologischer Zielsetzungen. Beide Abweichungen sind aus dem städtebaulichen Konzept heraus begründet und werden durch das im Grünordnungsplan entwickelte Maßnahmenkonzept ausgeglichen. Die Ziele des Naturschutzes werden damit nicht beeinträchtigt. Auf eine Darstellung im F-Plan wurde verzichtet, da die Beteiligungsverfahren noch nicht abgeschlossen sind.

Änderungsfläche 6

4.1 Begrenzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt am Krumwehl im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 6. Die B-Planänderung ist bereits rechtskräftig.

4.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorhandene Mischgebietsfläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

4.3 Begründung der Änderung

Die Straße Krumwehl wurde 1987 als Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraße 63 (Landesstraße II. Ordnung) festgesetzt. Die parallel zur Straße Krumwehl geplante Erschließungsstraße kann dadurch entfallen. Durch Ausweisung einer neuen Straße im Änderungsbereich behält sich die Stadt vor, bei Bedarf eine Verbindung der Bebauungsgebiete des B-Planes Nr. 11 -Kloppenburgsches Land- und Nr. 6 -Krumwehl- herzustellen. Die Festsetzung der Wohnbaufläche entspricht dem derzeitigen Umfeld auch im Hinblick auf eine spätere mögliche Verbindung der Baugebiete.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan entspricht der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6. Der Landschaftsplan sieht qualitativ keine abweichenden Inhalte vor.

5. Änderungsfläche 7

5.1 Begrenzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt im Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage Am Audeich im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 11. Die 2. B-Planänderung ist bereits rechtskräftig. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 11 Abs. 3 LNatSchG (Gewässer- und Erholungsschutzstreifen) wurde am 04.01.1995 erteilt.



5.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisher als Dauerkleingartenanlage festgesetzte Fläche erhält eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

5.3 Begründung der Änderung

Die Dauerkleingartenanlage wird als solche nicht mehr genutzt und bietet sich bei der starken Nachfrage nach Baugrundstücken als Wohnbaufläche im Anschluß an die vorhandene Bebauung an.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan entspricht der 2. Änderung des B-Planes Nr.11. Der Landschaftsplan weist hier eine im Bestand vorhandene kleine Grünfläche mit der Funktion "Spielen" aus. Aufgrund der geringen Größe wurde auf eine zeichnerische Darstellung im F-Plan verzichtet.



(Labendowicz)
Bürgermeister