

B e g r ü n d u n g
zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt
über den Bebauungsplan Nr. 24 "Weddelbrook"

1. Lage und Besitzverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Teil des Ortes. Es schließt an das Wohngebiet der Straßen Stavenbrook und Weddelbrook an und wird im Süden durch die Ziegeleistraße begrenzt.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt.

2. Anlaß zur Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um den zahlreichen Nachfragen nach Einzelhaus-Bauplätzen Rechnung tragen zu können.

3. Entwicklung des Planes

Das B-Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es umfaßt auch aus dem Bereich des rechtskräftigen, im Jahre 1963 aufgestellten, B-Planes Nr. 3 "Stavenbrook" das unbebaute Flurstück 275/110. Es erscheint sinnvoll, diese Fläche in die Planung des vorliegenden B-Planes Nr. 24 einzubeziehen. Aus diesem Grunde wird die Satzung über den B-Plan Nr. 3 entsprechend geändert und das Flurstück 275/110 aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 herausgenommen.

4. Benachbarte bauliche oder sonstige Nutzung

Das Baugebiet grenzt an ein westlich gelegenes bebautes Wohngebiet, im Süden an eine Kleingartenfläche, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die im Osten gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche ist 100 m breit. Es schließt daran lt. Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche an. Durch eine in der Aufstellung befindliche 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Mischbaufläche jedoch in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Außerdem besteht ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan Nr. 23 "Ziegelei". Durch diesen Bebauungsplan soll nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Einschränkung wird vorsehen, daß nur Gebäude oder Nutzungen zulässig sind, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen.

5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer der Flurstücke 276/110 und 109/3 sind verkaufsbereit.

6. Grundzüge der Planung

Die Planung wurde darauf abgestellt, daß eine Verwirklichung der Bebauung in getrennten Bauabschnitten entsprechend den Grundeigentumsverhältnissen möglich ist. Dadurch ergab sich die Notwendigkeit, Grundstücke in verhältnismäßig großer Anzahl über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen. Bei der Planung war zudem die über das Baugebiet verlaufende 60-KV-Starkstromleitung zu berücksichtigen, deren Ausschwingungsbereich im B-Plan dargestellt ist.

Die Festsetzungen über die Außenwandgestaltung sehen im Grundsatz die Verwendung roter oder brauner Verblender vor. Lediglich die

an der Planstraße C gelegenen Grundstücke 34 - 40 sollen mit weißer Außenwandfarbe bebaut werden.

Die Dachneigung beträgt im Grundsatz 28 - 38°. Lediglich für die 6 Baugrundstücke auf dem Flurstück 275/110 ist eine flache bzw. flachgeneigte Bauweise von 0 - 25° vorgesehen. 15 im südöstlichen Planbereich liegende Grundstücke sollen eine steilere Dachneigung von 35 - 40° bzw. von 35 - 45° erhalten.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 64 Einfamilienhäusern vor. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 5,55 ha.

Hiervon entfallen auf

allgemeines Wohngebiet	4,95 ha =	89,19 %
Verkehrsfläche	0,54 ha =	9,73 %
Grünfläche	0,06 ha =	1,08 %

Das entspricht einer Nettowohnungsdichte von

$$\frac{64 \text{ We}}{4,95 \text{ ha}} = 12,93 \text{ We/ha.}$$

Bei einem Schnitt von 2,9 Personen pro Wohneinheit errechnet sich daraus ein Bevölkerungszuwachs von 185 Personen, das entspricht ca. 33 Einwohnern je ha brutto Bauland.

7. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - hat mit Erlaß vom 13. 10. 1978, Az.: StK 141 - 125.24 - 58/077, mitgeteilt, daß der Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Es wurde lediglich darauf hingewiesen, daß die Frage des Immissionsschutzes wegen des geplanten nahegelegenen Gewerbegebietes mit dem Gewerbeaufsichtsamt geklärt werden müßte. Die Klärung ist erfolgt (siehe auch Ziff. 9 dieser Begründung).

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Umlegung Grenzregelung) sind nicht vorgesehen. Sofern die für die Erschließung benötigten Flächen oder Rechte nicht im Wege freier Vereinbarung erworben werden können, wird unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Enteignung nach §§ 85 ff. BBauG angestrebt werden.

9. Immissionsschutz

Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich. Das in einer Entfernung von 100 m zur Ostgrenze des B-Planes geplante Gewerbegebiet wird nicht durch unzulässige Immissionen auf das Wohngebiet einwirken, da durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 eine Nutzungseinschränkung in der Form vorgesehen werden wird, daß nur bauliche Anlagen oder Nutzungen zulässig sind, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen (siehe auch Ziff. 7 dieser Begründung). Dessen ungeachtet ist an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes ein Pflanzgebot für die Anpflanzung von Buschhecken festgesetzt worden.

10. Grünflächen

Am Wendehammer der Planstraße B ist eine kleinere Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt worden, innerhalb derer eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen sowie die Trafostation vorgesehen sind.

11. Bodenbeschaffenheit und Gründung

Die Bodenverhältnisse und die Tragfähigkeit des Bodens sind für die Bebauung geeignet. Im Bereich des Flurstücks 109/3 könnte teilweise ein Bodenaustauschverfahren notwendig werden.

12. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird durch die Planstraße A, die als Verlängerung der Straße Weddelbrook durch das Baugebiet führt, mit einem Anschluß an die Ziegeleistraße verkehrsmäßig erschlossen. Diese Haupterschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen Gehwegen von 1,50 m. Die Planstraßen B und C haben als Stichstraßen eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und entsprechen dem Runderlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr über die Bemessung und Gestaltung von Anliegerstraßen in Wohngebieten vom 17. 11. 1977 (Amtsbl. S. 770).

Die für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zu schaffen. Für einen wahrscheinlichen Bedarf (Zweitwagen!) sind einige Gemeinschaftsgaragen eingeplant. Von der Festlegung von Flächen für Stellplätze bei Pfeifenstielgrundstücken wurde abgesehen, weil angenommen werden kann, daß, weil die im Grundsatz damit angestrebte bessere Wohnruhe von den Eigentümern bei der Planung ihrer Stellflächen und Garage im eigenen Interesse ohnehin berücksichtigt werden wird.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Wohnwege verbleiben in privatem Eigentum.

13. Spielplatzplanung

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist vorgesehen. Für schulpflichtige Kinder befindet sich ein großer Spielplatz an der nahegelegenen Rektor-Wurr-Straße in einer Entfernung von ca. 400 m.

14. Öffentliche Darlegung und Erörterung

Ziele und Zwecke der Planung sind gem. § 2 a BBauG in einer öffentlichen Versammlung am 23. 10. 1978 dargelegt und erörtert worden. Von den Zuhörern wurden keine Änderungsvorschläge vorgebracht.

15. Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hohenwestedt angeschlossen. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Hohenwestedt (Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem) angeschlossen. Da ein Anschluß an das bestehende Leitungssystem mit natürlichem Gefälle nicht möglich ist, ist eine Pumpstation außerhalb des B-Plangebietes vorgesehen, die zugleich für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ziegelei" Verwendung finden soll.

Wegen des z. T. hohen Grundwasserstandes muß von Fall zu Fall geprüft werden, ob eine Kellerentwässerung möglich ist. Ggf. muß eine entsprechende Pumpanlage von dem Hauseigentümer eingebaut werden.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagwassers wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachgewiesen.

c) Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Schleswig Rendsburg. Eine Trafostation wurde im Plan vorgesehen.

d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

e) Feuerlöschleinrichtung

Es werden in ausreichender Zahl Hydranten zur Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser eingerichtet.

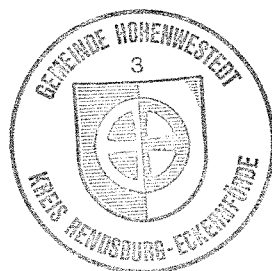
16. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:

a) Grunderwerb und Vermessung	215.000,-- DM
b) Straßenbau	323.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	25.000,-- DM
d) Regenwasserkanal	178.000,-- DM
e) 10 % Insgemeinkosten und zur Abrundung	75.600,-- DM
f) Schmutzwasserkanal	204.000,-- DM
g) Wasserversorgung	68.000,-- DM
h) 10 % Insgemeinkosten von f) + g) und zur Abrundung	27.200,-- DM
<u>insgesamt:</u>	<u>1.115.800,-- DM</u>

Die Gemeinde Hohenwestedt trägt gem. § 129 BBauG anteilig 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Hohenwestedt, den 25. Februar 1980



Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -