

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über den
Bebauungsplan Nr. 15 "Feldstraße - Mühlenstraße"

1. Vorbemerkung

Dieser Bebauungsplan Nr. 15 umfaßt das Gebiet, für das die Gemeindevertretung am 12. 4. 1972 und 11. 4. 1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 15 und am 11. 4. 1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen hatte. Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. 11. 1975 sind diese Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben worden. Gleichzeitig beschloß die Gemeindevertretung, das Gebiet der beiden früheren Bebauungsplanbereiche in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 zusammenzufassen.

Die Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne war notwendig geworden, um eine bessere Abstimmung der wechselseitigen Auswirkungen der Plangebiete zu ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das jetzige Bebauungsplangebiet umfaßt nahezu das gesamte Gebiet zwischen Friedrichstraße, Mühlenstraße, Feldstraße, Lehrberg und Höpen. Das B-Plangebiet ist ca. 8,7 ha groß; die Gesamtfläche zwischen den genannten Straßen beträgt ca. 10,7 ha.

3. Gesetzliche Grundlagen

Die Ausweisung der Baugebiete im Bebauungsplan entspricht im wesentlichen dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt. Lediglich im Bereich der geplanten Grundstücke Nrn. 27 und 32 bis 37 ergeben sich teilweise Abweichungen vom F-Plan. Es handelt sich um insgesamt ca. 1.500 qm, die im F-Plan als Mischgebiet ausgewiesen, im vorliegenden B-Plan jedoch als WA-Gebiet festgesetzt sind; ferner um 750 qm W-Gebiet, das im B-Plan als MI-Gebiet vorgesehen ist.

Die Gemeindevertretung hat hierzu am 3. 3. 1977 beschlossen, daß die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der nächsten größeren F-Planänderung erfolgen wird.

4. Anlaß der Planung

Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern erfordert die entsprechende Ausweisung von Bauflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan. Andere Wohnbaugebiete mit rechtskräftigen oder in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sind in Hohenwestedt nicht vorhanden.

Der größte Teil der noch unbebauten Fläche des Bebauungsplanbereiches ist für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Zwar könnte die relative Nähe des Baugebietes zum Ortskern eine größere Verdichtung der Bebauung wünschenswert erscheinen lassen, dieser Wunsch steht jedoch nicht im Einklang mit den Möglichkeiten einer Realisierung. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit und die Aussichten für die Zukunft sprechen gegen die Annahme, daß in einem für die Ortsbauplanung relevanten Zeitraum Bauobjekte größeren Umfangs in Hohenwestedt zu erwarten sind.

Unverändert stark ist dagegen die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Dieser Nachfrage wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Sollten sich dennoch größere Bauobjekte ergeben, die zweckmäßigerweise in der Ortsmitte untergebracht werden müßten, bietet der Althausbestand im Ortskern genügend Möglichkeiten einer Umschichtung.

Für den evtl. Neubau eines Alten- und Pflegeheimes ist im Bebauungsplanbereich eine ausreichend große Fläche hinter dem jetzt bestehenden Altenheim vorgesehen.

Soweit es planerisch vertretbar und in der Praxis auch realisierbar erschien, würden rückwärtige Teile von bereits bebauten Grundstücken an den vorhandenen Straßen in die Neuplanung einbezogen.

5. Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan für den größten Teil der noch unbebauten Fläche als Wohngebiet und für den bereits bebauten bzw. an diese Bebauung eng anschließenden Bereich gemäß der bestehenden überwiegenden Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte angesichts des zu erwartenden Bedarfs an weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten als sie ein Reines Wohngebiet zulassen würde. Der erweiterte Bedarf dürfte sich aus der Nähe zur Ortsmitte ergeben.

6. 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.

7. Erschließung

Der Bebauungsplan sieht eine verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes an die Friedrichstraße vor, also eine Erschließung vom Ortskern aus. Das ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Eine

Anbindung dieses nicht unbedeutenden Baugebiets an eine der es umgebenden Nebenstraßen Höpen, Feldstraße, Lehrberg und Mühlenstraße würde den Anforderungen an einem systematischen Ortsaufbau zuwiderlaufen und auch wegen der geringen Ausbaubreiten dieser Nebenstraßen nicht in Frage kommen. Für die Planung der Haupterschließungsstraße kam nach Abwägung aller Möglichkeiten nur die gewählte Stelle in der Friedrichstraße in Frage. Dabei wurde die vorhandene Bausubstanz ebenso berücksichtigt wie die Vermeidung eines möglicherweise entstanden versetzten Kreuzungspunktes mit der auf die Friedrichstraße (bei Grundstück Nr. 30) stoßenden Wilhelmstraße.

Die gewählte zusätzliche Zu- und Abfahrt zur Feldstraße als weitere verkehrsmäßige Anbindung ist für einen untergeordneten Bedarf wünschenswert und verkehrstechnisch tragbar.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes, also die Abzweiger von der Haupterschließungsstraße, mußten als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit geplant werden. Für eine zweite durchgehende Erschließungsstraße reichte der Geländeumfang nicht aus.

Die größere Parkfläche an der viergeschossigen Mischbaufläche ist gedacht einmal als gewisse zentrale Parkfläche für das ganze Baugebiet, ferner für den Parkplatzbedarf des auf der viergeschossigen Fläche geplanten Neubaus eines Alten- und Pflegeheimes. Darüber hinaus reicht sie aus, um Einstellplätze, die auf den nahe gelegenen Geschäftsgrundstücken evtl. nicht geschaffen werden können, abzulösen.

8. Verkehrsflächen

Alle Straßen und Wege sowie die Parkflächen erhalten eine feste, staubfreie Fahrbahndecke. Die Straßenquerschnitte sind in der Planzeichnung vermerkt. Die durch das Plangebiet führende Fußwegverbindungen vom Lehrberg zur Friedrichstraße wird mit geringen Abweichungen in der Linienführung beibehalten.

9. Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze sind, soweit erforderlich, in der Planzeichnung aufgenommen.

10. Entwässerung

Die Ableitung und Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche Ortsentwässerungssystem.

Der bestehende Teich soll nicht erhalten bleiben.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachgewiesen.

11. Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an das Ortsnetz der Gemeindewerke Hohenwestedt angeschlossen.

12. Stromversorgung

Anschluß der Grundstücke an das Ortsnetz der Schlesweg. Die Leitungen für die Elt.-Energie und Telefon sollen im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften verkabelt werden.

13. Müllbeseitigung

Anschluß- und Benutzungszwang auf Kreisebene.

14. Feuerlöschanlagen

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des örtlichen Wasserversorgungsnetzes. Auf das Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Hohenwestedt vom 16. 12. 1976, daß die Löschwasserversorgung damit gesichert ist, wird hingewiesen.

15. Kinderspielplatz

Für die Anlage eines Kinderspielplatzes für schulpflichtige Kinder ist eine ca. 1.700 qm große Fläche vorgesehen. Diese Größe reicht aus, um außer den Spielflächen auch Anpflanzungen usw. anzulegen zum Schutz vor Wind und Immissionsbeeinträchtigungen sowie auch zur Abschirmung der benachbarten Wohnhäuser gegen den Spielplatzlärm.

Der Kinderspielplatz ist z. T. (50 %) für die Erschließung des Baugebietes notwendig; er dient aber auch als zentral gelegener Spielplatz einem über das Baugebiet hinausgehenden Bedarf (50 %).

16. Überschlägig ermittelte Kosten

a) Straßen- und Wegebau ohne Grunderwerb	330.000,-- DM
b) Entwässerung	
Straßenentwässerung und Regenwasserkanal	95.000,-- DM
Hausanschlüsse Regenwasser	45.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	98.000,-- DM
Hausanschlüsse Schmutzwasser	43.000,-- DM
	<hr/>
Übertrag:	611.000,-- DM

	611.000,-- DM
c) Gas- und Wasserversorgung	96.000,-- DM
d) Elt.-Versorgung	75.000,-- DM
e) Kinderspielplatz	25.000,-- DM
f) Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
g) Ingenieurleistungen	40.000,-- DM
h) Planungskosten	12.000,-- DM
i) Vermessungskosten	8.000,-- DM
j) Behördenleistungen	4.000,-- DM
k) Sonstiges und Abrundung	14.000,-- DM
	<hr/>
	900.000,-- DM
	=====

Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 129 Abs. 1 BBauG).

Hohenwestedt, den 30. August 1977



Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -