

Begründung zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Wrist

Wrist, im April 1975

im Februar 1976

im November 1976



Gemeinde Wrist

Bürgermeister

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt sich aus der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wrist und basiert auf der im Februar 1974 durch die Planungsgruppe Holstein Mitte für den Gesamtbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung erarbeiteten Bebauungsleitlinie und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht.

2. Grenzen

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die im Grundstücksverzeichnis bezeichneten Flurstücke im westlichen Anschluß an das Baugebiet "Danziger Straße".

3. Verkehr

3.1 Erschließungssystem

Da der Bebauungsplanbereich als Teilgebiet der Gesamtfläche, die die 4. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet, anzusehen ist, muß die Erschließung in diesem Teilgebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Gesamterschließung entwickelt werden.

Der später als Hauptsammler für das Gesamtgebiet geplante Einhang zwischen B 206 und Quarnstedter Straße ist im Bebauungsplanbereich als Planstraße A enthalten. Die im Endausbau nurmehr als Querverbindung zur Verdichtung des innerörtlichen Erschließungssystems zwischen Quarnstedter Straße und Wohnsammler vorgesehene Straße Neuenkampsweg als Erschließungsstraße des Wohngebietes um die Danziger Straße dient in dieser 1. Stufe als Anbindung des Bebauungsplangebietes an das örtliche Straßensystem.

Daneben erfolgt die Einzellerschließung durch Stichstraßen gemäß dem in der Bebauungsleitlinie festgelegten System, wobei die westlichen Stichstraßen, entsprechend der geringeren Baudichte durch in diesem Bereich vorgesehene größere Grundstückszuschnitte in größerer Länge geplant, nur im Ansatz im Bebauungsplangebiet enthalten sind.

(vergl. hierzu Punkt 1. Erläuterungsbericht zur Bebauungsleitlinie)

Zunächst soll nur der Ausbau der Planstraße B und C, sowie der Ausbau der Planstraße A vom Neuenkampsweg bis zur provisorischen Wendemöglichkeit im Bereich der Grünfläche am nördlichen Rand des B-Plangebietes erfolgen. Die Planstraßen D, E, F, G, H sowie der restliche Verlauf der Planstraße A bleiben in dieser Phase unausgebaut. Grundstücke in diesen Bereichen werden zunächst durch provisorische Zufahrten mit einer Höchstlänge von 45 m erschlossen.

3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind im Bereich der Wendehammer in direkter Zuordnung zu den einzelnen Wohnbereichen sowie im Verlauf der Haupteinfahrstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes angeordnet.

3.3 Fußwege

(1) Die Fußwege sind gemäß dem in der Bebauungsleitlinie, s. Anlage zur Begründung, für die Gesamtfläche der 4. Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Fußwegnetz ausgelegt. Sie sollen dazu dienen, alle Wohnbereiche möglichst direkt und gefahrlos an das auf den gesamten Ort ausgerichtete Grünflächen- und Wanderwegsystem anzuschließen.

4. Nutzung - Ausnutzung

Die gesamten Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 sind als reine Wohngebiete ausgewiesen und im wesentlichen dem eingeschossigen freistehenden Einfamilienhaus vorbehalten. Diese Auslegung entspricht dem zu erwartenden Bedarf. Es wurde bei den Festsetzungen darauf Rücksicht genommen, daß davon ausgegangen werden muß, daß hier sowohl nach Hausform wie auch nach Material und Größe unterschiedliche Haustypen zur Ausführung kommen werden. Entsprechend wurde im einzelnen, soweit es die städtebauliche Gesamtgestaltung vertretbar erscheinen läßt, gestalterische Freiheit eingeräumt. (vergl. hierzu Punkt 2. Erläuterungsbericht zur Bebauungsleitlinie)

Die festgesetzten Ausnutzungen entsprechen dem bei der vorgesehenen Grundstücksgröße bei offener eingeschossiger Einfamilienhausbauweise vertretbarem Maximalmaß. Der im Bebauungsplangebiet enthaltene Bestand paßt sich in die vorgesehene Nutzung ein. Er wird insgesamt erhalten.

5. Grünflächen - Bepflanzung

Die ausgewiesene Grünfläche ist ein Teilgebiet der im Endzustand hier geplanten Grünanlage, die als ein Schwerpunkt innerhalb einer durch den gesamten Ort gedachten ordnenden Grünachse zu sehen ist. Die wesentlichen bereits vorhandenen Bestandteile dieser Grünachse sind die schulischen bzw. kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Sportplatz. In einigen Bereichen ist die Achsenausbildung jedoch durch alleeartige Fußwege u.ä. noch zu verbessern. Demgemäß erfolgt der besondere Ausbau des Neuenkampsweg als Bestandteil dieser Grünachse: Der Fußweg wird durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt und durch Großgrünbepflanzung alleeartig ausgebaut. Im Endausbau dieses Grünzuges ist daran gedacht, im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für die anschließenden Neubauflächen einen Bolzplatz zwischen Wanderweg und B 206 auf dem Flurstück $\frac{34}{9}$ etwa in der Größenordnung von 1,- - 1,5 ha als Endpunkt vorzusehen. (vergl. hierzu die Bebauungsleitlinie für das Gesamtgebiet, die der Begründung als Anlage beige-fügt ist)

(1)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teilfläche der Grünanlage enthält das für die Entsorgung erforderliche Regenrückhaltebecken mit umgebender Parkanlage und einem später zu erweiternden Kinderspielplatz.

Der vorhandene Großgrünbewuchs wird erhalten. Insbesondere ist der nur noch teilweise vorhandene Knick zu regenerieren bzw. durch Heckenbepflanzung zu ergänzen zur Erhaltung von landschaftlichen Strukturmerkmalen sowie zur Gliederung der Baugebiete.

(vergl. hierzu Punkt 3. Erläuterungsbericht zur Bebauungsleitlinie)

6. Ver- und Entsorgung

Entwässerung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird einem Abwasserpumpwerk südlich des Neuenkampsweges zugeführt und von dort über eine kurze Druckrohrleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Neuenkampsweg gepumpt. Das vollbiologische Klärwerk der Gemeinde Wrist ist nach den abgeschlossenen Erweiterungsbauten in der Lage, die Mehrwassermengen schadlos zu verarbeiten. Der Anschlußwert des gesamten Klärwerkes ist auf 12.000 EGW ausgelegt.

Das anfallende Regenwasser dieses Gebietes wird in einem getrennten Rohrnetz aus Betonmuffenrohren gesammelt und über ein Regenwasserrückhaltebecken den vorhandenen Vorfluteinrichtungen des Deich- und Sielverbandes Feldhusen zugeführt. Die Zwischenschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens ist erforderlich, um die Abflußspitzen bei Starkregen aus den bebauten Gebieten zu brechen.

Wasserversorgung:

Für die Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet verantwortlich.

Es wird davon ausgegangen, daß Mitte/ Ende 1976 mit der Erschließung des Gebietes des B-Planes Nr. 4 und Ende 1976/ Anfang 1977 mit der Errichtung der ersten Häuser begonnen wird. In diesem Gebiet werden rd. 40 Neubaugrundstücke ausgewiesen.

Die Versorgung der ersten Häuser aus dem zu erweiternden vorhandenen zentralen Leitungsnetz dürfte möglich sein.

Eine absolute Sicherstellung der Wasserversorgung wird erst dann gegeben sein, wenn Wasser aus dem sich in Brokstedt im Bau befindlichen Wasserwerk in das Ortsnetz Wrist eingespeist wird. Mit dieser Möglichkeit ist 1978, spätestens 1979 zu rechnen.

Energieversorgung:

Die E- und Gasversorgung wird von der Schleswig durchgeführt. Diese Kosten sind in der Kostenzusammenstellung nicht enthalten.

Müllbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung für Haus-, Sperr- und Gewerbemüll erfolgt seit dem 1.1.1976 zentral durch den Kreis Steinburg.

Verkehrsflächen:

Die Auslegung der Verkehrsflächen erfolgt entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Befestigung der Fahrbahnen erfolgt in Asphaltbauweise entsprechend den Festlegungen für mittelstarken Verkehr. Die Straßen sind mit Betonhochborden ausgerüstet. Die Fuß- und Radwege erhalten eine Befestigung mit Verbundpflaster.

7. Quantitative Werte

7.1 Flächenbilanz

Reine Wohngebiete WR I GFZ 0,3	3,57 ha
WR I GFZ 0,4	0,39 ha
Grünflächen und Wasserflächen	0,30 ha
Verkehrsflächen	
Straßenflächen	1,17 ha
Fußwege	<u>0,08 ha</u>
gesamt	<u>1,25 ha</u>
Summe	5,51 ha

7.2 Wohneinheiten

Bestand	3 WE
mögliche neue Wohneinheiten	<u>48 WE</u>
Summe	51 WE

7.3 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

geplant: Wendehammer 2 x 5 = 10 P
am nördlichen Teil
der Planstraße A 7 P
Summe geplant 17 P

notwendig: 51 St x $\frac{1}{3}$ entspricht 17 P.

8. Schätzung der Erschließungskosten

Schmutzwasser	Hauptkanal	288.000,--DM	
	Hausanschlüsse	32.000,--DM	
	Pumpwerk	<u>40.000,--DM</u>	= 360.000,--DM
Regenwasser	Hauptkanal	320.000,--DM	
	RH-Becken	<u>30.000,--DM</u>	= 350.000,--DM
Straßenbau			550.000,--DM
Baunebenkosten			<u>90.000,--DM</u>
			<u>1.350.000,--DM</u>

Hierin sind für die benachbarten innerhalb der 4. F-Plan-
änderung ausgewiesenen Neubauflächen Vorhaltekosten in
Höhe von ca. 200.000,--DM
enthalten.

(4) Gemäß § 19, Abs. 1, Satz 3 BBauG trägt die Gemeinde
10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(1) Ergänzt durch Beschluß der Gemeindever-
tretung Wrist vom 24.3.1977

Wrist, den 24. März 1977

(S)

... [Redacted] ...
(Bürgermeister)