

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Westerrade, Kreis Segeberg,
für den Bereich
"südlich des Klingebrooker Weges,
östlich der Grundstücke am Ehlert,
nördlich der Strukau"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Westerrade

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
2360 Bad Segeberg, Berliner Straße 10

I N H A L T

-
1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
 2. Planungsziele
 3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 4. Bodenordnung
 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade hat am 04.11.1992 beschlossen, für den Bereich "südlich des Klingenbrooker Weges, östlich der bebauten Grundstücke am Ehlert, nördlich der Strukau" den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

Der Geltungsbereich erfaßt eine ca. 1,8 ha große Fläche zwischen dem Klingenbrooker Weg und der Strukau.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der bebauten Ortslage, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Strukau
- im Norden durch den Klingenbrooker Weg
- im Westen durch die bebauten Grundstücke an der Straße Ehlert
- im Osten grenzt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

Östlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche), die durch Knickwälle gegliedert ist.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird notwendig, um der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser von bauwilligen Bürgern der Gemeinde Westerrade nachzukommen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Innenbereich der Gemeinde Westerrade im östlichen Bereich ergänzt. Dieser Bereich liegt außerhalb der ansonsten fast die gesamte Ortslage überdeckenden Abstandsbereiche von Betrieben mit intensiver Tierhaltung.

Zur Deckung des Eigenbedarfes sind in dem Bebauungsplangebiet die Errichtung von insgesamt 15 freistehenden Einfamilienhäusern nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet (B-Plan Nr. 1).

Das neue Baugebiet wird als WA-Gebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird u.a. das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft und zum unbebauten Außenbereich zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, durch die Gruppierung der geplanten Gebäude um einen Wohnweg, der in einen kleinen Platz mündet, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd-West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- kein Durchgangsverkehr;
die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, erschlossen
- Gruppierung der Gebäude um eine gemischt nutzbare Platzfläche (verkehrsberuhigt)
- Fußwegverbindung zu dem westlich angrenzenden Baugebiet Ehlert
- Erhaltung des vorhandenen Knicks im Norden
- Neuerrichtung eines Doppelknicks als Abschirmung und Abgrenzung der bebauten Fläche gegenüber der freien Landschaft
- Schaffung einer ca. 2.600 m² großen Biotopfläche als Ausgleichsfläche in einem 20 m breiten Streifen nördlich der Strukau

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf max. 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von 1,8 ha.

Hiervon entfallen auf

- | | |
|--|-------------|
| - WA-Gebiet (Wohngebäude) | ca. 1,30 ha |
| - öffentliche Verkehrsflächen
(Straße, Fußweg) | 0,18 ha |
| - öffentliche Grünflächen
(Ausgleichsfläche an der Strukau,
Doppelknick) | ca. 0,37 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 15 Einzelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 870 m².

3.3 Begrünung

Als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird im östlichen Bereich ein Doppelknick angepflanzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Der im Norden des Baugebietes am Klingenbrooker Weg vorhandene Knick wird erhalten.

Im südlichen Bereich wird ein 20 m breiter Streifen parallel zur Strukau als Sukzessionsfläche festgesetzt. Diese Fläche sowie der Doppelknick dienen als Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff.

In dem Bereich der Sukzessionsfläche ist eine lockere Gehölzpflanzung von Erlen- und Weidengruppen vorgesehen (7 Gruppen von je 5 - 7 Gehölzen pro Gruppe).

Entlang der Strukau ist die Errichtung einer Reihe von Kopfweiden zusätzlich vorgesehen.

Darüber hinaus dient dieser 20 m breite Streifen einem vorgesehenen naturnahen Umbau der Strukau. Insbesondere soll das Nordufer abgeflacht werden, um eine Verbreiterung der Wasserwechselzone zu erreichen.

Langfristig wird auch die Bepflanzung des Südufers mit einer geschlossenen Erlenreihe von der Gemeinde angestrebt.

Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Erschließungsmaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraße und der Platzfläche ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen. Hierbei sind die Baumscheiben mit nichtversiegelten Flächen von mindestens 12 m² zu versehen. Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine an den Klingenbrooker Weg anbindende Wohnstraße. Diese Wohnstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Platzes, der als Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist, errichtet. Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei 7,25 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen und das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen vor. Die öffentlichen Parkflächen werden durch einen Bordstein gegen den verkehrsberuhigten Bereich deutlich begrenzt und optisch abgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Westerrade wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Westerrade angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westerrade angeschlossen.

D. Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung der Oberflächenwasser erfolgt durch Anschluß an die Mischwasserkanalisationsleitung mit Einleitung in die technisch belüfteten Klärteiche der Gemeinde.

Das anfallende Dachflächenregenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, 2300 Kiel 1, Dienststelle PIL 0431 591-2307, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Westerrade voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

A. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen	54.000,00 DM
B. Bau der Straße, Parkplätze und des Fußweges	475.000,00 DM
C. Kanalisation (Mischsystem)	261.000,00 DM
D. Trinkwasserversorgung	40.000,00 DM
E. Beleuchtungsanlagen	29.000,00 DM
F. Ausgleichsmaßnahmen	33.000,00 DM
Summe	<u>892.000,00 DM</u> =====

Die Gemeinde Westerrade beabsichtigt, den Grunderwerb, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Veräußerung der Grundstücke in eigener Regie durchzuführen.

Gemeinde Westerrade, den .08..03.94



.....
B. Jolly
Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Westerrade
für das Gebiet südlich des Klingenbrooker Weges,
östlich der Straße am Ehlert, nördlich der Strukau
wurde von der Gemeindevertretung Westerrade in
ihrer Sitzung am 25.01.94 gebilligt.

Westerrade, den 08.03.94...

Siegel



...*B. Jöbst*.....
(Bürgermeister)