

Begründung zur Satzung der Gemeinde Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet Ortsmitte.

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Wattenbek hat am 20.7.78 beschlossen, für das Gebiet Ortsmitte einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Brügger Chaussee, im Osten durch die Schulstraße im Süden durch das Schulgelände und das Flurstück 371/73 und im Westen durch die Wilhelm-Stabe-Straße begrenzt. Vom Geltungsbereich ausgenommen sind die Flurstücke mit den betrieblichen Anlagen der früheren Firma Helmeke.

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in drei Nutzungsbereiche:

- a) landwirtschaftlicher Nutzungsbereich (Lage: östliches und südliches Plangebiet)
- b) ehemals gewerblicher Nutzungsbereich (Lage: Zentralbereich)
- c) baulicher Nutzungsbereich (Lage: an der Wilhelm-Stabe-Straße und der Brügger Chaussee).

4. Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorgesehen sind:

- a) Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)
- b) allgemeine Wohngebiete
- c) gemischte Bauflächen

Insgesamt sind zusätzlich ca. 120 Wohneinheiten vorgesehen. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,8 Einwohnern je Wohneinheit wird das Gebiet ca. 330 Einwohner aufnehmen.

Bei der Festsetzung der Bauweise ist von der Durchmischung der Wohnformen auf dem Sektor des Einfamilienhausbaus ausgegangen worden, um eine Monotonie zu vermeiden. Die Bauflächen wurden so angeordnet, daß überschaubare Hausgruppen entstehen können. Insbesondere wird die topografische Situation besonders betont; die zwei Höhenrücken westlich der Schulstraße und nördlich des Schulsportplatzes werden durch die vorgesehene Zweigeschossigkeit akzentuiert, während die tieferliegenden Gebiete mit einer eingeschossigen Bebauung besonders zurückhaltend gestaltet werden sollen.

Im südlichen Bereich ist ein kleines Zentrum vorgesehen.

5. Erschließung

a) Fahrverkehr

Das Gebiet wird von Norden von der Brügger Chaussee aus erschlossen. Eine Querspange verbindet Schulstraße und Wilhelm-Stabe-Straße miteinander. Diese Straßen bilden das Haupterschließungsnetz.

Die Hauszeilen und -gruppen werden durch ein öffentliches Stichstraßensystem erschlossen, die teilweise ohne größere Wendeflächen ausgebildet sind.

Müll- und Versorgungsfahrzeuge sollen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zur Umfahrt benutzen. Über diese Flächen werden auch die Einzelhausgrundstücke erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 49 Parkplätze vorgesehen.

- b) Fußgänger
Parallel zur Schulstraße wird in einem Abstand von ca. 10 m zum Radweg ein Fußweg vorgesehen, der in Abständen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verbunden ist. Außerdem ist eine Querverbindung Wilhelm-Stabe-Str. und Schulstraße vorgesehen, die über den Spielplatz führt.
Der Fußweg, der in west-östlicher Richtung über den Kinderspielplatz führt, wird im Bereich der Planstraße A durch eine Betonsteinpflasterung der Fahrbahn und durch eine Beschilderung besonders kenntlich gemacht.
- c) Kinderspielplatz
In der Mitte des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz angeordnet, der an das Fußwegenetz angebunden ist. Der Kinderspielplatz soll in den baulichen Überresten eines Schwimmbeckens angelegt werden. Durch die Absenkung werden die Lärmemissionen gemindert, außerdem ist dieser Ort windgeschützt.

6. Grünplanung
Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand weitgehend zu schonen und markante Bäume und Baumgruppen durch ein Erhaltungsgebot zu schützen. Neuanpflanzungen sind westlich der Schulstraße und an der Fußwegverbindung zwischen Schulstraße und Wilhelm-Stabe-Straße vorgesehen.
Die Gemeinde kann die Eigentümer zur Anpflanzung und deren Erhaltung gem. § 39 b BBauG durch Bescheid verpflichten. Dies gilt jedoch nur für die Grundstücke, auf denen ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.

7. Ordnung des Grund und Bodens
Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Eigentümern erreicht werden.
Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so kann die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff bzw. Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BBauG oder gegebenenfalls eine Enteignung nach §§ 85 ff BBauG durchführen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig

8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch das Gaswerk Bordesholm vorgenommen

8.3 Telefon

Für den Anschluß an das Telefonnetz ist die Deutsche Bundespost zuständig

8.4 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen

8.5 Wasserentsorgung

Die Abwässer werden in das Netz des Zweckverbandes Bordesholm-Wattenbek eingeleitet.

8.6 Müllentsorgung
Für die Müllentsorgung ist der Kreis Rendsburg-Eckernförde zuständig.

9.	Kosten (beitragsfähiger Erschließungsaufwand)	
a)	Verkehrsflächen einschl. deren Entwässerung und Grunderwerb	DM 960.000.-
b)	Straßenbeleuchtung	DM 160.000.-
c)	Grünflächen einschl. Herstellung und Grunderwerb	DM 480.000.-
		<hr/>
		DM 1.600.000.-

Gemäß § 129 (1) BBauG trägt die Gemeinde 10 % von DM 1.600.000.- = DM 160.000.-.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..11..9..1980.. gebilligt.

Kiel, d. 28. 10. 1980
Planungsgruppe Nord
Dänische Str. 24



Wattensbek, den 12.11.1980
[Handwritten Signature]
- Bürgermeister -