15-11
84

GEMEINDE ST. MICHAELISDONN

BEBAUNNGSPLAN NR. 20

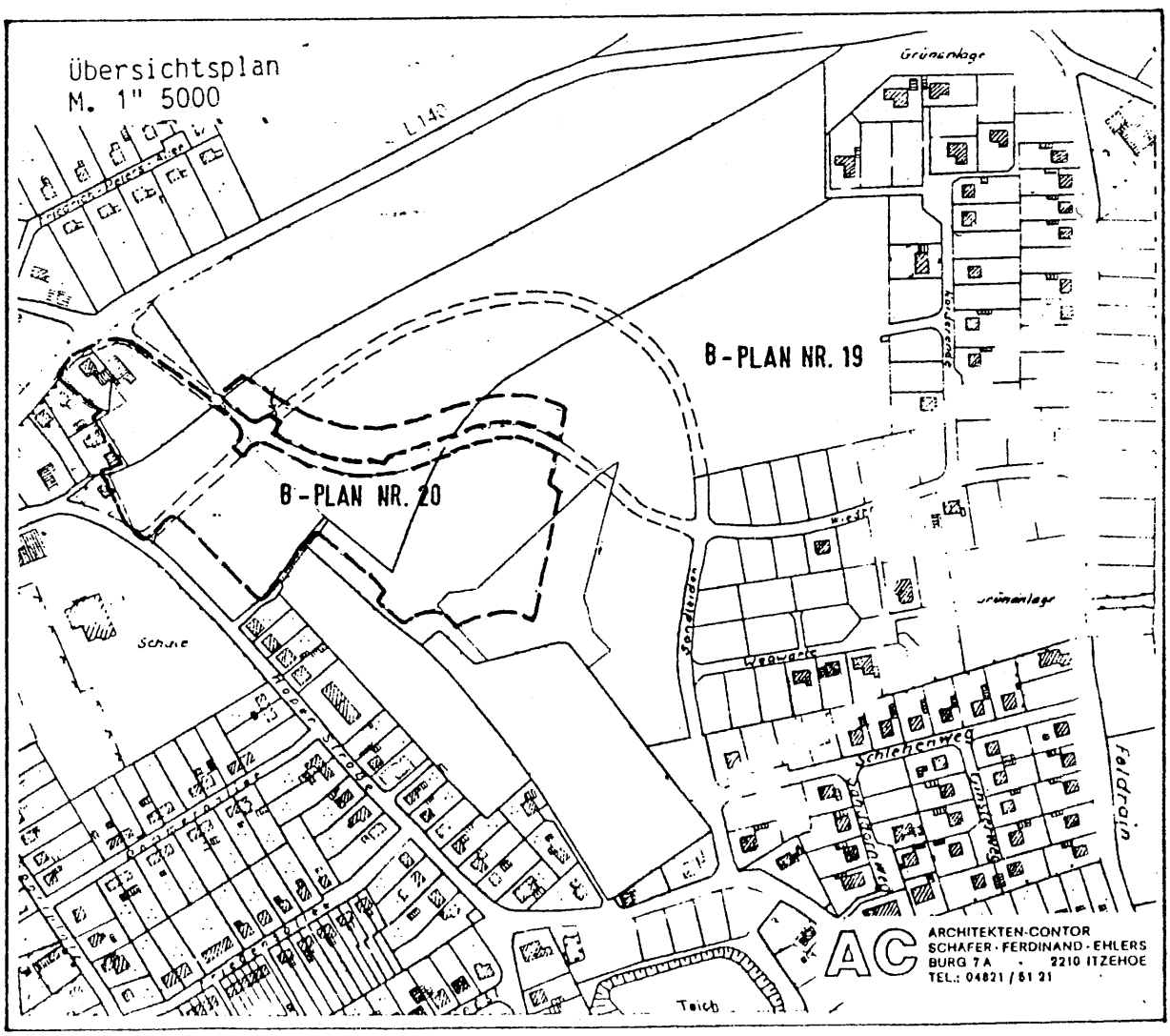
WOHNGEBIET "WIEDHOF" II

Gebiet beidseitig der Straße Wiedhof zwischen Burger Straße und der Flurstücke 247, 249, 251, 252 und 253

BEGRÜNDUNG

Gliederung:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage des Plangebiets
3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen
4. Erschließung des Plangebiets
5. Versorgungsmaßnahmen
6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
8. Erschließungskosten



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE ST. MICHAELISDONN
FÜR DAS WOHNGEBIET "WIEDHOF" II

für das Gebiet beidseitig der Straße Wiedhof zwischen Burger Straße und der Flurstücke 247, 249, 251, 252 und 253

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde St. Michaelisdonn hat in ihrer Sitzung am 23.11.1978 grundsätzlich beschlossen, für das Gebiet "Wiedhof" einen Bebauungsplan aufzustellen. Viele Anfragen von Einfamilienhausgrundstücken von Bürgern in St. Michaelisdonn und Umgebung machen die Ausweisung dieses Baugebiets erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

2. Lage des Gebiets

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 3,3 ha groß, liegt östlich des Ortskerns und schließt direkt an die vorhandene Bebauung an.

Das Gebiet setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:
4/16, 4/18, 4/19, 4/2o und 11/9.

3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen siehe Realisierungsplan

Um die weitere Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere einheimischer Bauinteressenten, befriedigen zu können, ist die Festsetzung von "Allgemeinen und reinen Wohngebieten" für insgesamt 39 Einfamilienhäuser erforderlich. Eine ca. 2,3 ha große, dem Plangebiet südwestlich vorgelagerte Fläche, Flurstücke 18/2 und 17, ist z.Zt. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht bebaubar. Diese Fläche und die nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind in das Gesamtbebauungskonzept mit einbezogen worden, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu sichern.
Die vorhandenen Knicks bleiben weitgehend erhalten und werden an der Nordgrenze des Plangebietes ergänzt.

Die geplanten Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) und als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Zur Burger Straße sind 3 Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Es können etwa 4o Wohneinheiten erstellt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt worden, daß in Teilbereichen Anlagen von Wohngruppen entstehen. Im Rahmen dieser Konzeption verbleibt genügend großer Spielraum zur individuellen Gestaltung.
Der Bebauungsplan wird ab 1985 realisiert.

4. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Haupterschließungsstraße, die als Schleife durch das gesamte Baugebiet geführt und an die Burger Straße (L 14o) als Kreuzung angebunden wird. Zur frühzeitigen Sicherstellung der Erschließung der im Realisierungsplan (S. 5) ausgewiesenen Bauabschnitte (Baustufen) war es erforderlich, die gesamte Haupterschließungsstraße A im Bebauungsplan Nr. 19 festzusetzen. Der Anschluß an die Burger Straße (L 14o) wird jetzt im zweiten Bauabschnitt (Stufe II) erforderlich. Mit dieser Haupterschließungsstraße soll die auch aus den umliegenden Baugebieten stark befahrene Hoper Straße, insbesondere im Bereich der Schule, entlastet werden.

Die Errichtung von Linksabbiegespuren im Bereich des Knotenpunktes L 14o/Planstraße A auf der L 14o ist nicht notwendig, weil der Hauptverkehr in das Bebauungsplangebiet aus Richtung Ortsmitte (Rechtsabbieger) kommt. Die geschwungene Trassierung der Haupterschließungsstraße A macht den Wohngebietscharakter deutlich und verhindert eine schnelle Durchfahrt.

Die Grundstücke, die nicht an der Haupterschließungsstraße liegen, werden durch Stichstraßen bzw. Wohnstraßen an die Haupterschließungsstraße angebunden.

Im Plangebiet soll im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde folgende Verkehrsregelung vorgesehen werden. Die Planstraße A hat Vorfahrtsrecht vor der geplanten Erschließungsstraße B. Die Stichstraßen C sind als Stoppstraßen geplant. Für den Fußgänger besteht die Möglichkeit, die öffentlichen Einrichtungen (Schulen) und Grünanlagen durch Fußwege zu erreichen. Das Baugebiet ist in Ost-West-Richtung durchlässig.

Stell- und Parkplatznachweis:

Alle Grundstücke sind mit dem PKW erreichbar, die privaten Stell- und Garagenplätze sind auf den Einzelgrundstücken erstellbar.

In den festgesetzten WA- und WR-Gebieten sind 4o Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen. Für die 4o Einfamilienhäuser sind 14 öffentliche Parkplätze in der Straße Wiedhof in Längsaufstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehen.

5. Versorgungsmaßnahmen

Energieversorgungen

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Schleswag in Rendsburg. Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird in Abstimmung mit der Schleswag verkabelt. Voraussetzung für diese Maßnahme ist der Ausbau der Planstraße A + B. Die Verkabelung erfolgt in zeitlicher Abstimmung vor der Bebauung der Grundstücke. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist durch die Schleswag vorgesehen, wenn sich ein wirtschaftlicher Netzausbau abzeichnet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, auch die Löschwasserversorgung, ist durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen mit dem Sitz in Meldorf sichergestellt. Die Gemeinde ist diesem Verband angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser werden durch einen Schmutzwasserkanal in eine vorhandene vollbiologische Kläranlage, welche den Erfordernissen entsprechend vergrößert wird, eingeleitet.

Oberflächenwasserbeseitigung

Der schadlose Abfluß des Oberflächenwassers ist gewährleistet. Der Kreis Dithmarschen hat bereits im Jahre 1977 als Wasser- und Baugenehmigungsbehörde den Bau eines Regenrückhaltebeckens für ein Einzugsgebiet von 52 ha nördlich der Hoper Straße genehmigt. Seit Mai 1978 ist dieses Regenrückhaltebecken, das auch das Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 2o erfaßt, in Betrieb.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllabfuhr ist durch die Satzung über Abfallbeseitigung im Kreise Dithmarschen mit dem 1.1.1976 geregelt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 8o ff BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BBauG vorgesehen werden.
Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen durchgeführt werden können.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

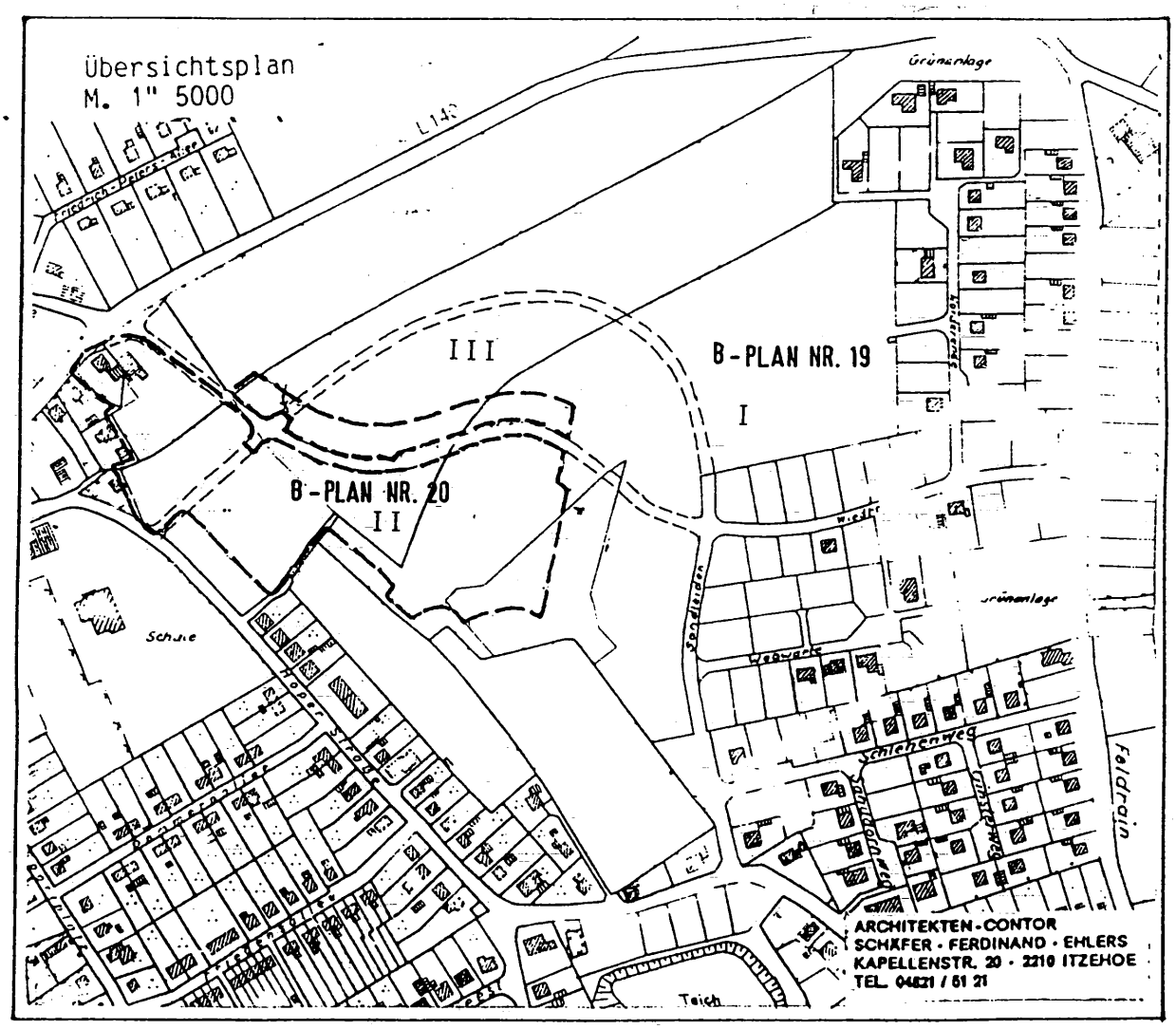
Gemäß Art. 3 § 2a Abs. 2 des Änderungsgesetzes zum BBauG vom 18.8.1976 sind die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise an der Bauleitplanung beteiligt worden. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung fand am 14. Juni 1982 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Den Bürgern wurde die Neugestaltung des Gebiets erläutert. Die von ihnen vorgebrachten Anregungen wurden nach Möglichkeit in die Bauleitplanung eingearbeitet. Über die Versammlung wurde eine besondere Niederschrift gefertigt.

8. Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließungsanlage gemäß § 127 BBauG sind überschläglich ermittelt worden. Es wurde veranschlagt für:

Straßenbau	DM	330.000,--
Straßenentwässerung	DM	150.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	15.000,--
Grünanlagen + Gehwege	DM	40.000,--

Von den Kosten trägt die Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10%.



Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

St. Michaelisdonn, den 15. FEB. 1985

GEMEINDE SANKT MICHAELISDONN KREIS DITHMARSCHEN

Gemeinde St. Michaelisdonn
Die Gemeindevertretung

Bürgermeister