

B e g r ü n d u n g
zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über den
Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet Ziegelei

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung vom 27. 5. 1980 entwickelt worden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt süd-westlich des Ziegelwerks Vaasbüttel im Dreieck zwischen der Ziegeleistraße und der Bahnlinie Neumünster / Heide.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen, ihre Ziele und Ausgangspunkte

Durch diesen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Auf den geplanten gewerblichen Grundstücken sind insbesondere Hallen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Mit Rücksicht auf das nördlich in einem Abstand von 100 m liegende Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als eGE-Gebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Gründe des Immissionsschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

Der an der Ziegeleistraße vorhandene Knick soll bis auf einen kleineren Abschnitt im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erhalten bleiben und unter Schutz gestellt werden. Mit Rücksicht auf die Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes kann das Sichtdreieck an dieser Stelle nicht konsequent ausgebildet werden. Entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen werden beantragt werden.

Zur Bahnstrecke hin wird das Gewerbegebiet durch einen 15 m breiten Grüngürtel (Sichtschutz, Windschutz) abgeschirmt.

3.1 Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen vor:

- 3.1.1 Das zur Verfügung stehende Nettobauland ist in 10 Gewerbebaugrundstücke aufgeteilt.
- 3.1.2 Die Erschließung soll über eine kleinere Schleife erfolgen, die das eingeschränkte Gewerbegebiet an die vorfahrtsberechtigzte Ziegeleistraße anschließt. Auf die Ausbildung von Stichstraßen mit Wendeplätzen wurde bewußt verzichtet, weil dem Verkehrsablauf der Vorzug eingeräumt wird (kein Wohngebiet). Der Straßenquerschnitt ist sparsam ausgebildet, der Ausbau jedoch für den mittleren und schweren Verkehr konzipiert. Öffentliche Parkplätze sind in einer Parkspur zusammengefaßt und sollen den öffentlichen Bedarf abdecken.
- 3.1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Größe von ca. 2,14 ha.

Davon entfallen auf

1. Gewerbegebiet netto	1,425 ha	=	66,6 %
2. Verkehrsfläche	0,370 ha	=	17,3 %
3. Grünfläche	0,280 ha	=	13,1 %
4. Fläche Entsorgung	0,065 ha	=	3,0 %.

- 3.1.4 Das Gewerbegebiet erhält Anschluß an das vorhandene gemeindliche Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. Gas. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation. Die Stromversorgung wird durch die Schleswag durchgeführt.

In dem süd-östlichen, tief gelegenen Bereich des Plangebietes wurde eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Hier soll auch das geplante Wohngebiet (B-Plan Nr. 24) angeschlossen werden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten der zentralen Wasserversorgung gesichert.

6. Überschlägige Ermittlung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten

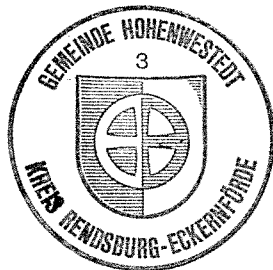
Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag gem. § 123 Abs. 3 BBauG mit einem privaten Bauträger abzuschließen. Für die Gemeinde ergeben sich hieraus voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßen mit Regenwasser- und Schmutzwasserkanal	450.000,-- DM
b) Grünfläche	15.000,-- DM
c) Fläche Entsorgung	10.000,-- DM.

Die Gemeinde Hohenwestedt trägt gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Hohenwestedt, den 4. August 1981

Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -



1. stellv. Bürgermeister

4