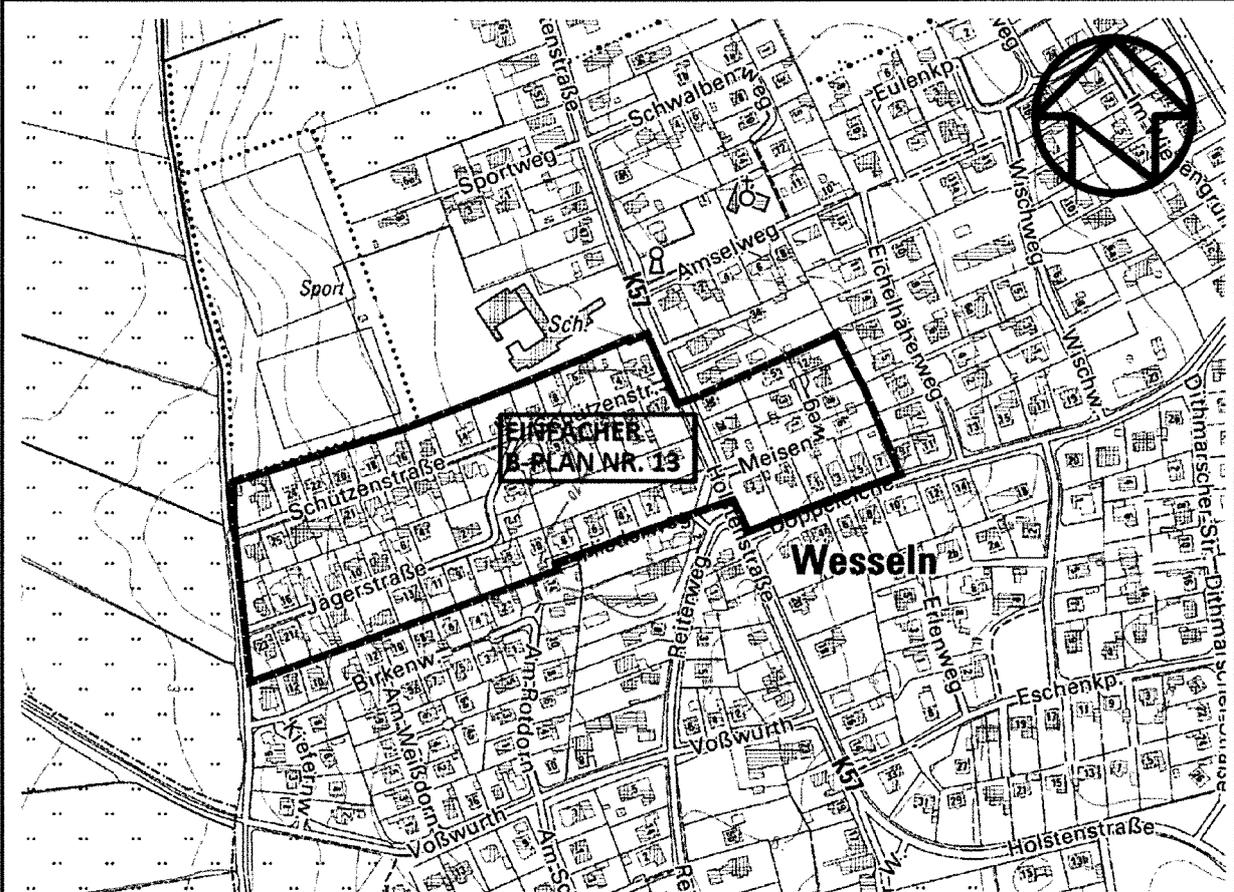


BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet:

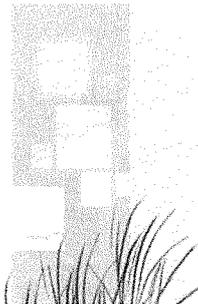
beidseitig der Straßen Meisenweg, Schützenstraße und Jägerstraße
sowie nördlich des Fliederweges



Übersichtsplan M: 1:5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 15. Dezember 2016

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	3
4. Verkehrserschließung und –anbindung, ruhender Verkehr.....	5
5. Naturschutz und Landschaftspflege	5
6. Ver- und Entsorgung.....	5
7. Flächenbilanz	6
8. Kosten	6

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 13 als Wohnbaufläche - W - dar.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wesseln ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Er dient der Nachverdichtung vorhandener Wohnbereiche und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,05 ha und befindet sich im zentralen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Wesseln; es schließt direkt an den vorhandenen Schulstandort sowie umfangreiche vorhandene Wohnbereiche an.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch den vorhandenen Schulstandort sowie vorhandene Wohnquartiere,
- im Westen durch den unmittelbar anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Süden durch umfangreiche vorhandene Wohnbereiche,
- im Osten ebenfalls durch umfangreiche vorhandene Wohnbereiche.

Das Gelände steigt von ca. 5 m MHN im Westen auf ca. 10 m NHN im Verlauf der Hauptstraße an und fällt dann im Osten wieder auf ca. 8 m NHN ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2015 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.405 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein teilweise zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschulstandort.

Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Weiterhin ist die Gemeinde Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 unterzeichnet.

Unter **Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr. 4.1 -Thematische Ziele für die Region des SUK** werden Ziele hinsichtlich des Wohnens und des Wohnungsbaus aufgelistet. So heißt es unter Ziffer 2 - 6:

„2. Die Bemühungen zur Verbesserung der Bestandspflege und zur Erhöhung der Wohnqualität im vorhandenen Siedlungsbestand sind zu verstärken.

3. Das Wohnen im Eigenheim bleibt als prägendes wohnungsbezogenes Leitbild für die Region erhalten, wird aber hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und den Lageanforderungen den neuen Rahmenbedingungen angepasst.

4. In den umfangreichen EFH-Beständen aus den 50er, 60er und 70er Jahren wird der bevorstehende Generationswechsel intensiv begleitet und insbesondere die energetische Sanierung der Bestände unterstützt.

5. Die Wohnungsnachfrage wird auf das vorhandene Wohnungsangebot gelenkt. Der vorhandene Wohnungsbestand wird gezielt durch neue Wohnangebote und Wohnformen ergänzt: für die wachsenden Nachfragegruppen der Älteren und der Studenten in integrierten Lagen in Heide sowie in ausgewählten Gemeinden mit tragfähiger Infrastruktur.

6. Die Innenbereichslagen werden für das Wohnen im Hinblick auf den Funktionserhalt des Heider Stadtzentrums und der Ortszentren der Umlandgemeinden konsequent genutzt und gefördert. Dies dient der Vermeidung kostenintensiver Erschließungsaufwendungen.“

Die vorliegende Planung entspricht inhaltlich den formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wesseln werden die Nachnutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Wohnbaubestandes nachhaltig verbessert und modernen Anforderungen an Wohnumfelder angepasst.

Das im Plangeltungsbereich gelegene Wohnquartier zeichnet sich durch ein hohes Maß an Homogenität aus; der Baubestand stammt zu großen Teilen aus den 50er und 60er Jahren (sog. „Goldene-Hochzeit-Viertel“). Die Wohngebäude sind gestalterisch geprägt durch flach geneigte Dachkonstruktionen, die eine Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke unmöglich machen.

Entsprechend uninteressant stellt sich der gesamte Bereich derzeit für Interessenten auf der Suche nach individuellem Wohneigentum dar, da die Gebäudebestände oftmals Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht abdecken können. Selbst im Zusammenhang mit regelmäßig gegebenen Sanierungserfordernissen können diese nicht hergestellt werden, da dem das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB entgegensteht.

Insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Wohnraumpotentialen in entsprechend ausgebauten Dachgeschossen ist aufgrund der oben beschriebenen vorhandenen Dachneigungen nicht möglich.

Aus diesem Grund entschloss sich die Gemeinde Wesseln nun zur Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 13, um Dachneigungen bis zu maximal 45 Grad zuzulassen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** zur Klarstellung insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete -WA-** festgesetzt.

Darüber hinaus werden die **öffentlichen Verkehrsflächen** entsprechend des Katasterbestandes fixiert.

Um die Umfeldverträglichkeit der Planung zu sichern wird im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes unter **Pkt. 1 - Maß der baulichen Nutzung** festgesetzt, dass ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zulässig ist.

Weiterhin werden unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die **maximal zulässige Höhe** von Gebäuden wird mit **7,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau)** als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,80 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Unter **Pkt. 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** wird nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO die max. zulässige Dachneigung mit 45 Grad festgesetzt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und –anbindung, ruhender Verkehr

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden keinerlei verkehrliche Regelungen getroffen; es wird ausschließlich der Katasterbestand der vorhandenen Straßenverläufe festgesetzt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden keinerlei Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt vorbereitet.

6. Ver- und Entsorgung

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird die bestehende Ver- und Entsorgungssituation des Plangebietes nicht tangiert.

7. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	4,59	90,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,46	9,1 %
Gesamt	5,05	100 %

8. Kosten

Der Gemeinde Wesseln entstehen durch die vorliegende Planung neben den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Wesseln, den 07.02.2017


- Bürgermeister

