

**Satzung der Stadt Wahlstedt
über den die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
für das Gebiet „Nordöstlich der Neumünsteraner und der Fehrenböteler Straße
und westlich der Gorch-Fock-Straße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung
 7. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 22.9.1997 beschlossen, für das Gebiet „Nordöstlich der Neumünsteraner und der Fehrenböteler Straße und westlich der Gorch-Fock-Straße“ die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der örtliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt noch als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ebenfalls geändert. Mit der Ausarbeitung beider Pläne wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand. Es wird eingegrenzt von der Neumünsteraner und der Fehrenböteler Straße im Südwesten, und der Gorch-Fock-Straße im Osten. Es umfaßt die Einfamilienhausbebauung an der Theodor-Storm-Straße, dem Matthias-Claudius-Weg, dem Klaus-Groth-Weg und dem Emil-Nolde-Weg sowie westlich der Gorch-Fock-Straße und nördlich der Neumünsteraner Straße und des Fehrenböteler Weges.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,9 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll auf den vorhandenen Grundstücken die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung durch die Eigentümer oder ihre Familien in Form einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden. Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne daß weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

4. Inhalt der Planung

Das vorhandene Gebiet ist im wesentlichen in den 60er und 70er Jahren bebaut worden. Heute besteht für die Eigentümer oder ihre Familien vielfach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der auf dem vorhandenen Grundstück befriedigt werden könnte. Viele Grundstücke sind aufgrund der ursprünglichen Siedlungskonzeption so groß geschnitten, daß sie sich für eine zusätzliche Bebauung anbieten. Auf anderen Grundstücken wäre zumindest ein Erweiterungsbau möglich.

Einer solchen Nachverdichtung des Baugebietes steht jedoch die bisherige Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet in Verbindung mit unzeitgemäßen gestalterischen Auflagen entgegen.

Mit der 8. Änderung sollen daher die Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich seiner bisherigen Änderungen so modifiziert werden, daß eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes durch die Eigentümer erfolgen kann. Aus dem Ursprungsplan einschließlich seiner bisherigen Änderungen bleiben die Festsetzungen über die Baugrenzen und die örtlichen Verkehrsflächen erhalten. Die Regelungen über Art und Maß der Nutzung, die Bauweise und die Baugestaltung werden dagegen neu gefaßt.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 8. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, da daß Maß der baulichen Nutzung insgesamt nicht erhöht wird. Vielmehr werden nunmehr sogar Festsetzungen aufgenommen, die gegenüber den bislang zulässigen Bebauungsmöglichkeiten eine Reduzierung der Eingriffsintensität bedeuten (z.B. Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Versickerung von Dachflächenwasser, Einfriedung durch Hecken).

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Dachflächenwasser von Neubauvorhaben soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sind nicht vorgesehen.

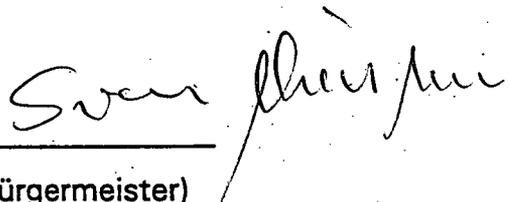
7. Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Stadt Wahlstedt

Der Bürgermeister

17. NOV. 00



(Bürgermeister)

