

-Stadtbauamt-
Az.: 4.41/610-310-2

Wahlstedt, den 28.9.1978

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 - Ostlandstraße/Neumünsterstraße/
Danziger Weg - des Zweckverbandes Mittelzentrum
Bad Segeberg-Wahlstedt in der Stadt Wahlstedt

1. Lage und Größe des B-Plangebietes
2. Gründe der Planaufstellung
3. Grundlage des Planes
4. Entwicklung des Planes
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Umweltschutz
7. Erschließung
 - 7.1 Straßen und Wege
 - 7.2 Versorgung und Entsorgung
8. Bodenbeschaffenheit und Gründung
9. Kosten

1. Lage und Größe des B-Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich des Ortskerns Wahlstedt, Kreis Segeberg und wird begrenzt im Westen durch die "Kronsheider Straße" und der "Neumünsterstraße" im Norden sowie der "Ostlandstraße" im Süden. Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 5,85 ha. Die Fläche ist als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Neubaufäche wird bei einer der Planung zugrundegelegten Anzahl von 79 WE und einer Belegungsziffer von 2.7 E/WE etwa 213 Personen aufnehmen können.

Es werden 91 Stell- bzw. Garagenplätze sowie 31 Parkplätze geschaffen.

2. Gründe der Planaufstellung

Die Stadt Wahlstedt beschloß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, um durch eine gezielte Lenkung und Ordnung den Bau von Hausgruppen auf den unbebauten Flächen zu verwirklichen und mit dem Bestehenden sinnvoll zu koordinieren. Weiterhin ist die Aufstellung des B-Planes und die Ausweisung als WR-Gebiet erfolgt, um den Stadtkern mit seinen Läden, Gaststätten, Büros, Arztpraxen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen nach Westen städtebaulich harmonisch abzurunden.

3. Grundlage des Planes

Der Plan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt erstellt.

4. Entwicklung des Planes

Das Bebauungsgebiet wird durch eine bereits vorhandene Straße, die "Ostlandstraße" erschlossen, sie ist die Verbindung von der "Kronsheider Straße" zur "Neumünsterstraße". Durch die Art der Anlage des "Danziger Weges" wird der Verkehr im Neubaubereich auf den notwendigen Anliegerverkehr beschränkt, was sich vorteilhaft auf den Wohnwert dieses Gebietes auswirken wird.

Der ruhende Verkehr wird in Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftstellflächen zusammengefaßt. Die öffentlichen Parkplätze sind schwerpunktmäßig an den Erschließungsstraßen angelegt. Beide Anlagen sind so geordnet, daß für die Anlieger möglichst kurze Wege entstehen.

Die Festsetzungen bezüglich der Stellung der Gebäude, der Baumaterialien und der Art der Einfriedigung werden für den Gesamteindruck des Plangebietes als notwendig angesehen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen gehören in das Eigentum der Stadt Wahlstedt, die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an die neuen Eigentümer veräußert werden. Es ist beabsichtigt, die für die Verkehrszwecke benötigten Flächen im Verhandlungswege zu erwerben. Kann die geplante Maßnahme nicht oder nicht rechtzeitig oder durch nicht tragbare Bedingungen durchgeführt werden, so ist das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BBauG vorgesehen.

6. Umweltschutz

Die baulichen Anlagen, die entlang der Neumünsterstraße entstehen sollen, schirmen als Hauskörper das dahinter liegende Baugebiet gegen den Straßenlärm ab. Da die Neumünsterstraße im Norden des Baugebietes verläuft, sind für diese Gebäude die nach Süden liegenden Gärten, Terrassen, Balkone und Wohn- und Schlafräume vom Straßenlärm abgeschirmt und können uneingeschränkt genutzt werden. Für die Gebäude an der Neumünsterstraße sind an die Nordwände mit den Fensteröffnungen für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Durch diesen zusätzlichen Aufwand werden auch die Wohnräume, die zur Nordseite Fensteröffnungen erhalten, geschützt, auch wenn eine Überschreitung der Planungsrichtpegel aus dem Straßenverkehr heraus eintritt.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung können von einem Erschließungsträger (§ 123 Abs. 3 BBauG) durchgeführt werden. Die Anlieger bzw. Nutznießer werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

7.1 Straßen und Wege

Die Grundstücke werden durch die öffentlichen Straßen erschlossen.

7.2 Versorgung und Entsorgung

7.2.1 Wasser:

Das B-Plangebiet wird von der Wasserversorgung der Stadtwerke Wahlstedt versorgt werden.

7.2.2 Strom:

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Schlesweg

- 7.2.3 Telefon
Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost
- 7.2.4 Entsorgung:
Das Schmutz- und das Regenwasser werden in getrennter Leitung abgeführt (Trennsystem) und an die vorhandenen Anlagen angeschlossen.
- 7.2.5 Müllbeseitigung:
Die Müllbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr. Die staubfreie Müllabfuhr ist in Wahlstedt durch Satzung gewährleistet.
- 7.2.6 Feuerlöscheinrichtung:
In die Wasserleitung werden Hydranten in ausreichender Zahl eingeplant, die Versorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke gegeben.
- 7.2.7 Die Wohnungen werden durch das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt Wahlstedt mit Fernwärme und Warmwasser versorgt.

8. Bodenbeschaffenheit und Gründung

Die Bodenverhältnisse und die Tragfähigkeit des Bodens sind für die Bebauung geeignet.

9. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Kosten

	Gesamtkosten	Gemeinde- anteil 10 %
	-----	-----
9.1 Grunderwerb, Vermessung	17.000,--	
9.2 Straßenbau	254.000,--	25.400,--
9.3 Regenwasserkanal	46.000,--	4.600,--
9.4 Schmutzwasserkanal	62.000,--	
9.5 Straßenbeleuchtung	12.000,--	1.200,--
9.6 Entwurf einschl. Nebenkosten	39.000,--	
	<u>430.000,--</u>	<u>31.200,--</u>
	=====	=====

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der
Zweckverbandsversammlung Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt
vom 27.11.1978 gebilligt.

Bad Segeberg, 28.11.1978

Zweckverband Mittelzentrum
Bad Segeberg-Wahlstedt
Der Verbandsvorsteher



A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected letters.

Stellv. Verbandsvorsteher