

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt.
für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße

I n h a l t :

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Lage und Umfang des Baugebietes
4. Bauliche und sonstige Nutzung (Ziele der Planung)
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde der vorhandene Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 22/36 nicht berücksichtigt. Zur Erhaltung des Baumbestandes wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 notwendig. Bei der 1. (vereinfachten) Änderung des B-Planes Nr. 12 wurde dieses zwar teilweise berücksichtigt, jedoch nicht ausschöpfend erfaßt, so daß eine 2. Änderung zum B-Plan Nr. 12 erforderlich wurde.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 ist nach den §§ 1, 2, 8 und 9 ff des BBauG in der Fassung vom 18. 08. 1976 aufgestellt worden. Der Entwurf wurde am 27. 09. 1982 zur Auslegung beschlossen.

3. Lage und Umfang des Baugebietes

Das Gebiet der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 12 liegt südlich der Neumünsterstraße, nordwestlich zur Ostlandstraße und östlich zur Verlängerung des Danziger Weges. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Neumünsterstraße.

4. Bauliche und sonstige Nutzung (Ziele der Planung)

Als Art der Nutzung ist für dieses Baugebiet "Reines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wurde bisher für die Baugebiete an der Neumünsterstraße eine geschlossene Bauweise mit bindend drei Geschossen und Flachdach vorgesehen. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen, d. h. wegen besonderer Berücksichtigung des alten Baubestandes, für das Baugebiet der 2. Änderung aufgelockert, wobei die Festsetzung der geschlossenen Bauweise unverändert bleibt.

Der alte Baumbestand auf dem Baugebiet - im wesentlichen ortstypische Eichen - des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist schutzwürdig und in seinem Bestand als erhaltenswert festgesetzt.

Für den Immissionsschutz und zur räumlichen Trennung der Gemeinschaftsstellplätze und des privaten Spielplatzes ist eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12 zur Schallimmission an den Nordwänden der Gebäude entlang der Neumünsterstraße wurden in der 2. Änderung berücksichtigt.

5. Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet der 2. Änderung wird hauptsächlich durch die Neumünsterstraße erschlossen. Die zweite Erschließung von der Verlängerung des Danziger Weges ist hauptsächlich für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die Baugrundstücke 3, 15 - 24 des Bebauungsplanes Nr. 12 belastet. Eine weitere Fläche für den ruhenden Verkehr ist an der Neumünsterstraße vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes der 2. Änderung erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

7. Kosten

Durch dieses Verfahren tritt keine Änderung des Erschließungs-
aufwandes ein.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 08. Februar 1983.

Wahlstedt, den 27.09.1982

Stadt Wahlstedt - Der Magistrat



(Gußmann)

Bürgermeister