

BEGRÜNDUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 3.ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.12

GEBIET: Zwischen der Neumünsterstr., Ostlandstr. und dem Danziger Weg

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie ergänzende Verfahrensinformationen
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Lage und Umfang des Baugebietes

4. Begründung zu den Planinhalten
 - 4.1 Baugebiete / Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Eingrünung

5. Ver- und Entsorgung
6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie ergänzende Verfahrensinformationen

Bei der Erstellung des Ursprungsplanes Nr.12 wurde für den Geltungsbereich der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Wohnblockbebauung mit den dazugehörigen Stellplatz- und Parkplatzflächen vorgesehen. Ziel dieses B-Planänderungs- und Ergänzungsverfahrens war es zunächst diese relativ anonyme Wohnform durch eine bedarfsorientierte individuellere Reihenhausbebauung zu ersetzen und den städtebaulichen Abschluß zur Neumünsterstr. durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung zu wahren. Gleichzeitig sollte durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes zum östlichen Nachbarbereich der Flurstücke 22/20 und 22/31 hin ein Planungsdefizit im Bereich der Stellplätze behoben werden.

Da das Planungsamt des Kreises im Rahmen des Anzeigeverfahrens für den B-Plan Nr. 12/3 mit seinem Schreiben vom 18.01.1993 (AZ: V 4/61.21/V 1f) auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeiten des Danziger Weges eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hatte, die von der Stadt Wahlstedt nur durch das zwischenzeitlich beendete 4. Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 12 (westlich angrenzender Geltungsbereich) ausgeräumt werden konnte, wurde dieses B-Planverfahren nicht kurzfristig nach dem Satzungsbeschluß der Stadt Wahlstedt (17.02.1992) rechtskräftig.

Zur Realisierung der oben genannten Planungsziele erfolgte zwischenzeitlich eine weitgehende Bebauung des B-Plangebietes Nr. 12/3 im Rahmen des §33 BauGB sowie der 5. Änderung des B-Planes Nr. 12 (nördlicher Teilbereich an der Neumünsterstraße).

Die 3. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 12 tritt deshalb mit einem reduzierten Geltungsbereich (=> Herausnahme des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 12) in Kraft.¹

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.12 ist nach den § 1, 2, 8 und 9 des BauGB 1986 und der BauNVO 1990 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 15.12.1986 gefaßt.¹

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung entspricht in ihren Zielsetzungen dem Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen, dementsprechend ist den Anforderungen des Paragraphen 8/2 BauGB zur Entwicklung der Planungsziele aus dem FNP genüge getan. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, da der Plan aus dem FNP entwickelt wird.

3. Lage und Umfang des Baugebietes

Das Gebiet der 3. Änderung und 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr.12 liegt zwischen der Ostlandstraße und der Neumünsterstraße, südlich der 5. Änderung der B-Planänderung des B-Planes Nr. 12 (Süd-Nord-Begrenzung) und den bebauten Hausgrundstücken Ostlandstraße Nr.8 und 52/54 (West-Ost-Begrenzung). Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im wesentlichen vom Danziger Weg (4. Änderung des B-Planes Nr. 12) und der Neumünsterstraße aus sowie einer fußläufigen Anbindung zur Ostlandstraße.

Zu den zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebauten Flächen ist anzumerken, daß diese brachlagen und nur vereinzelt eine Randeingrünung aus Busch- und Strauchwerk aufwiesen. Eine nennenswerte Topographie ist im Planungsraum nicht gegeben. Die Neubebauung im Bereich der Neumünsterstraße ist zwischenzeitlich - nebst Abriß der ehemaligen Hofstelle auf dem Flurstück 22/138, im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens des B-Planes Nr. 12 (s. oben) erfolgt.¹

4. Begründung zu den Planinhalten

4.1 Baugebiete / Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaft für das gesamte Baugebiet einschließlich der Ergänzungsfläche eine Wohngebietsnutzung vorgesehen.

¹ Aktualisierungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund der Verfügungen des Landrates des Kreises vom 18.01.1993 - AZ: V 4/61.21/V 1 f sowie vom 02.06.1999 - AZ: 520308/ 61.21)

Für den zwischenzeitlich reduzierten Planbereich werden ausschließlich Reine Wohngebiete ausgewiesen. Um dieses städtebauliche Ziel nicht zu verwässern, sind die möglichen Ausnahmen der BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale / kirchliche / kulturelle / gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Ausgehend vom Bestand ist für die bestehende dreigeschossige Wohnblockanlage eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Hierbei sind die Regelungen der neuen BauNVO zur Einbeziehung von Stellplätzen auf die Grundfläche berücksichtigt, sodaß die geringfügige Überschreitung des Höchstwertes des Paragraphen 17 sich aus besonderen städtebaulichen Gründen, eine Nachbesserung des zeitgemäßen Stellplatzbedarfes, ergibt.

Für die Reihenhousanlagen ist im Regelfall gemäß den Möglichkeiten der BauNVO auf eine absolute Festsetzung der Vollgeschoße verzichtet worden, um eine flexible bedarfsorientierte Ausnutzung der Ober- bzw. Dachgeschoße zu ermöglichen. Um dennoch eine harmonische Einfügung der Gebäude zu gewährleisten, ist ersatzweise eine Firsthöhe von 8,50m vorgegeben. Lediglich für die Reihenhouszeile im nordöstlichen Bereich (bereits bebaut zum Zeitpunkt der Planaufstellung) ist hierauf verzichtet worden, um hier nicht unnötige städtebauliche Bindungen festzusetzen.

Für die Realisierung der Wohnanlagen ist bei einer städtebaulich sinnvollen Zweigeschossigkeit bei der Mehrzahl der Baukörper eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt.¹

Aus baugestalterischen Gründen ist für alle Planbereiche eine identische Festsetzung der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung vorgesehen, so daß trotz unterschiedlicher Bauformen ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

4.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet der 3. Änderung und 1. Erweiterung wird überwiegend durch die Ostlandstraße/ Danziger Weg erschlossen. Eine weitere Verkehrsanbindung ist über den verkehrsberuhigten Bereich, der von der Neumünster Straße abgeht, gewährleistet. Alle Straßenelemente sind durch ein Fußweg mit Platzraum innerhalb des Plangebietes verbunden, so daß zum einen ein allgemeines enges Fußwegenetz entsteht, und zum anderen die Zuwegungen der Reihenhousgruppen öffentlich rechtlich gesichert sind.¹

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplatzanlagen im Vorfeld der Gebäude an der Ostlandstraße, bzw. am Kopf des Danziger Weges (neu) angeordnet. Die bislang im Ursprungsplan vorgesehenen Stellplätze für die Baugrundstücke 18 und 19 (Blockbebauung) auf dem Flurstück 22/19 sind nicht realisierbar und werden durch zwei Stellplatzanlagen parallel zu den Gebäuden ersetzt. Diese werden bis zu 80cm unter das Gelände abgesenkt und die Flächen am Außenrand mit einem 100cm hohen begrünten Erdwall eingefabt, so daß eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnanlage ausgeschlossen werden kann.

¹ Aktualisierungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund der Verfügungen des Landrates des Kreises vom 18.01.1993 - AZ: V 4/61.21/V/61.21/V 1 f sowie vom 02.06.1999 - AZ: 520308/ 61.21)

4.3 Eingrünung

Neben einigen Einzelbaumpflanzungen im Bereich der abgesenkten Stellplatzeinfahrten und der öffentlichen Fußwege ist insbesondere eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern für die Stellplatz- und Spielplatzflächen sowie der westlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Zusätzlich ist die Gestaltung der Vorgartenbereiche, zur Wahrung des Gesamtbildes, über den Teil B Text geregelt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt unverändert zum Ursprungsplan und seinen Aussagen durch den Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die geringfügige Anpassung des Fußweges Nr.6 an die nun konzipierte Reihenhausbebauung sowie der verkehrsberuhigte Bereich verursachen keine Änderung des Erschließungsaufwandes, da die Flächenanteile im wesentlichen unverändert bleiben.

Die Begründung wurde am 17.02.92 gebilligt.
Der Satzungsbeschuß wurde am 17.02.92 gefaßt.

Wahlstedt, den 09. NOV. 99

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

