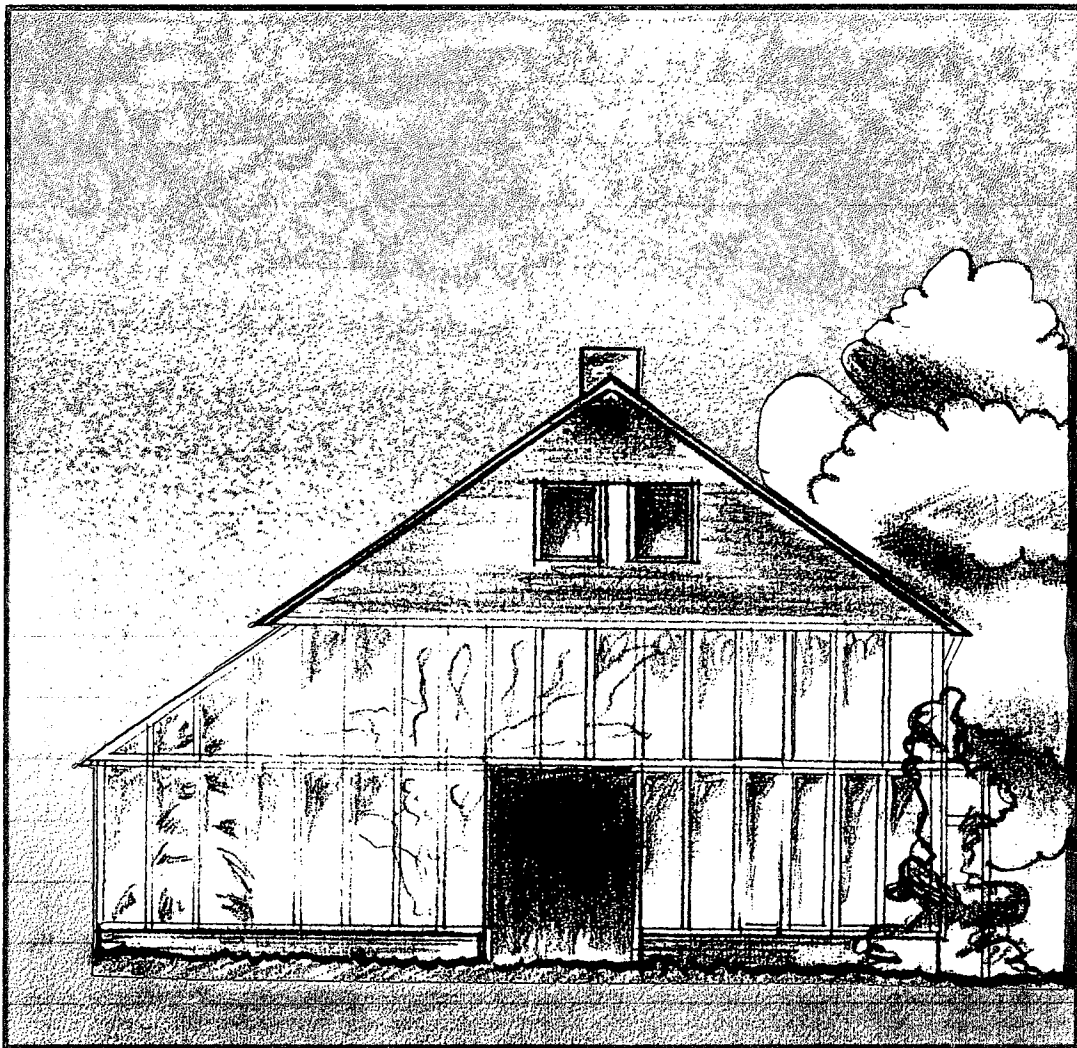


BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER STADT WAHLSTEDT



STAND: 09.12.92

ZEICHEN: bu/br

BEGRÜNDUNG ZUR 8.ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES NR.4 DER STADT WAHLSTEDT

Gliederung

1.0 Grundlagen

- 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.2 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1,3 Rechtsgrundlagen
- 1.4 Plangrundlage
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Ruhender Verkehr
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Grünordnung

3.0 Ver- und Entsorgung

4.0 Immissionsschutz

5.0 Kosten

1.0 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt erstreckt sich von der Kronsheider Straße im Osten bis zur Gärtnerei im Westen (ausschließlich) und von der K 102 im Norden bis zu den freistehenden Einfamilienhäusern im Süden (ausschließlich).

1.2 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird aufgestellt, um in dem Gebiet, das in den 60-er und 70-er Jahren fast vollständig bebaut wurde, Umgestaltungen zu ermöglichen, die den heutigen städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen entsprechen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 86),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Ablichtung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Segeberg erstellt und beglaubigt wurde. Höhenlinien sind nicht dargestellt, da es sich um ein fast ebenes Gelände handelt.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderungen, sodaß eine städtebauliche Einbindung der Änderungsabsicht gewährleistet bleibt.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und grundlegende Änderungen nicht vorgesehen sind, wird die vorhandene Situation weitgehend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachvollzogen. In einigen Bereichen ergeben sich auch hierbei Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Plan, da die vorhandene Bebauung nicht in allen Punkten mit der Planung übereinstimmt.

2.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die von der Kronsheider Straße abzweigende Skandinavienstraße. Hiervon zweigen wiederum der Surahammarweg und der Noreweg ab, die ebenso wie die Skandinavienstraße mit einem Wendepunkt (Durchmesser 18 m) enden. Durch diese Erschließung ist Durchgangsverkehr ausgeschlossen, eine Verkehrsberuhigung ist nicht erforderlich. Am Erschließungssystem sind keine Änderungen vorgesehen.

2.2 Ruhender Verkehr

Da die einzelnen Reihenhausgrundstücke durch nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden, sind die Garagen und Stellplätze in Gruppen zusammengefaßt. Dadurch wird ein vom Kraftfahrzeugverkehr weitgehend ungestörtes Wohnen ermöglicht, doch die Gestaltung der Stellplatz- / Garagenanlagen entspricht nicht den Anforderungen, die heute an das Wohnumfeld gestellt werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze wie die Stellplätze in 3 zentralen Parkflächen zusammengefaßt. Außerdem sind in der Skandinavienstraße Parkplätze in Längs- und Queraufstellung vorhanden. Zur gestalterischen Aufwertung der Parkflächen sind hier Anpflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.

2.3 Bebauung

Zur Verbesserung der Wohnqualität ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes den Anbau von Wintergärten an der Süd- bzw. Westseite der Gebäude. Um dabei das geschlossene Erscheinungsbild des Plangebietes zu wahren, werden für die Wintergärten gestalterische Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet sind 2 unterschiedliche Reihenhaustypen vertreten: mit und ohne Loggia. Die Festsetzungen für die Wintergärten nehmen darauf Rücksicht, indem für die Reihenhäuser ohne Loggia die überbaubare Fläche für die Wintergärten so festgesetzt ist, daß diese in einer Tiefe von bis zu 3,00 m angebaut werden können. Bei den Reihenhäusern mit Loggia ist für die Wintergärten eine Tiefe von 1,50 m festgesetzt, da hier die vorhandenen Loggien in die Wintergärten einbezogen werden, so daß sich hier ebenfalls eine Gesamttiefe von ca. 3,00 m ergibt.

Für die bisher brachliegende Freifläche (Flur 2/133) ist noch keine abschließende Entscheidung für eine Bebauung getroffen worden, da hier ein vorhandener Großbaumbestand (teilweise schützenswerte Eichen) ein differenziertes Baukörperkonzept verlangt, daß nur in enger Absprache mit dem Bauherrn entwickelt werden kann. Dementsprechend bleibt die Fläche zunächst ausgespart, liegt also außerhalb des Geltungsbereiches der hier zu betrachtenden 8. Änderung.

Auch für die vorhandenen Geschoßwohnungsbauten wird die Möglichkeit geschaffen, Wintergärten anzubauen. Hier bietet es sich an, die Balkons zu verglasen. Dadurch wird nicht nur die Qualität der einzelnen Wohnungen erhöht, sondern die über mehrere Stockwerke reichenden Wintergärten können als vertikale Gliederungselemente wesentlich zu einer gestalterischen Aufwertung der vorhandenen Fassaden beitragen.

2.4 Grünordnung

Die vorhandenen Reihenhäuser sind durch private Anpflanzungen mittlerweile gut eingegrünt. Auch der öffentliche Kinderspielfeldplatz im westlichen Plangebiet und die Grünfläche, die das Plangebiet im Norden begrenzt, sind gut begrünt.

Defizite sind lediglich auf den Grundstücken der 3 Geschoßwohnungsbauten, im Bereich der Stellplatz- / Garagenanlagen und z.T. in den Straßenräumen zu verzeichnen. Da auf den privaten Flächen grünordnerische Festsetzungen kaum durchgesetzt werden können, sondern diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden müssen, wird hier auf solche Festsetzungen verzichtet. Im Straßenraum werden die grünordnerischen Defizite hauptsächlich im Bereich der Parkflächen deutlich. Daher sind hier Anpflanzangebote für Einzelbäume festgesetzt.

3.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Diese sind auch für die durch die geplante Bebauung verursachte Mehrbelastung ausreichend dimensioniert.

4.0 Immissionsschutz

Um die Bebauung im nördlichen Plangebiet vor den von der K 102 ausgehenden Lärmemissionen zu schützen, wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall angelegt. Dadurch werden die auf die Grundstücke einwirkenden Immissionen soweit reduziert, daß die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden.

5.0 Kosten

Da das Plangebiet voll erschlossen ist, entstehen der Stadt Wahlstedt durch die Realisierung der Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 lediglich die Kosten für die Anpflanzung der Bäume.

Wahlstedt, den 27.7.93.



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister