

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung	1
1.	Rechtsgrundlagen.....	1
2.	Lage und Größe des Änderungsbereiches	1
3.	Bestand und gegenwärtige Nutzung	1
4.	Planung.....	1
5.	Verkehrerschließung	2
6.	Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Bereiche.....	2
7.	Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	2
8.	Bodenordnende Maßnahmen	2
9.	Ver- und Entsorgung.....	2
9.1	Elektrizitätsversorgung.....	2
9.2	Gasversorgung	2
9.3	Wasserversorgung.....	3
9.4	Brandschutzeinrichtungen.....	3
9.5	Kommunikationsmedien.....	3
9.6	Schmutzwasserbeseitigung	3
9.7	Oberflächenentwässerung	3
9.8	Abfallentsorgung.....	3
10.	Kosten der Erschließung.....	3
II.	Anlage Übersichtsplan	4

I. Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat am 03.09.2007 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

Die Änderung ist notwendig, da die vorhandene Nutzung des Grundstückes als Stellplatzanlage funktionslos geworden ist und einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er wird begrenzt durch die Gorch-Fock-Straße im Osten, dem Grundstück Gorch-Fock-Straße 13 im Süden, dem Grundstück Gorch-Fock-Straße 15 im Westen und dem Grundstück Gorch-Fock-Straße 17 im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst somit das Flurstück 46/104 und die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Gorch-Fock-Straße.

Das Plangebiet ist als private Stellplatzanlage ausgebaut.

3. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die ursprüngliche Gesamtwohnanlage Gorch-Fock-Straße 15-17 und Theodor-Storm-Straße 1 wurden durch den Veranlasser der vorliegenden Bebauungsplanänderung vor einigen Jahren erworben. Daraufhin erfolgte eine Realteilung des Gesamtgrundstücks in vier Grundstücksteile. Die mit den Wohngebäuden bebauten Grundstücke wurden zunächst an drei Eigentümer veräußert, zwei Häuser wurden im Anschluss in Wohnungseigentum aufgeteilt und weiterveräußert. Das Flurstück 56/104 blieb im Eigentum des Planungsveranlassers.

Nach der Grundstücksteilung verfügte lediglich das Gebäude Theodor-Storm-Straße 1 über die notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Zwischenzeitlich wurden auf den Grundstücken Gorch-Fock-Straße 15-17 ebenfalls die notwendigen Stellplätze geschaffen.

Somit ist die ursprüngliche Stellplatzanlage entbehrlich geworden und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.

4. Planung

Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Durch die Nutzung als Stellplatzanlage ist die Fläche stark versiegelt. Nach Aufgabe der Stellplatznutzung soll auf dem Grundstück planungsrechtlich die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt die Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet" fest. Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der Wohnfunktion und der Wohnqualität.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Höhenlage der Baukörper fest. Die Gebäudehöhe wird auf 9,0 m, die Traufhöhe auf 4,0 m über Straßenniveau begrenzt. Das vorhandene Gelände ist eben, so dass keine die Topografie nicht durch gesonderte Festsetzungen berücksichtigt werden muss.

In Anpassung an die vorhandene Einfamilienhausbebauung wird ein Satteldach mit einer roten bis braunen, nicht glänzenden Eindeckung festgesetzt.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück grenzt direkt an die Gorch-Fock-Straße und wird durch diese erschlossen.

Bei einer hintereinander liegenden Doppelhausbebauung ist das zweite Grundstück über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straße anzubinden.

6. Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Bereiche

Die Umsetzung der Planung hat nur geringe Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche zur Folge. Der Wegfall einer Stellplatzanlage zugunsten von maximal zwei Wohngebäuden stellt für das Umfeld aus Sicht des Emissionsschutzes eher eine Entlastung dar.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Gemeinde hat auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes verzichtet.

Die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB 2007) verzichtet auf die gesonderte Erarbeitung eines Umweltberichtes und somit ist auch die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht notwendig.

Weiterhin handelt es sich im Bestand um eine versiegelte Stellplatzanlage. Der Versiegelungsgrad nimmt durch die Nutzungsänderung zu Wohnbauflächen ab, so dass von einer geringfügigen Entsiegelung auszugehen ist.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

9.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

9.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Gorch-Fock-Straße die erforderlichen Hydranten vorhanden.

Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

Die erforderliche Löschwassermenge kann vorgehalten werden.

9.5 Kommunikationsmedien

Die Versorgung ist gesichert und erfolgt durch autorisierte Träger.

9.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in das Netz des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt einzuleiten.

9.7 Oberflächenentwässerung

Die vorgesehenen Grundstücke können an die Regenkanalisation der Gorch-Fock-Straße angeschlossen werden. Inwieweit ergänzend eine örtliche Versickerung vorgesehen werden kann ist ggf. durch geeignete Gutachten zu untersuchen. Auf die Abwassersatzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt wird hingewiesen.

9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Bad Segeberg sichergestellt.

10. Kosten der Erschließung

Der Stadt Wahlstedt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Dies wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

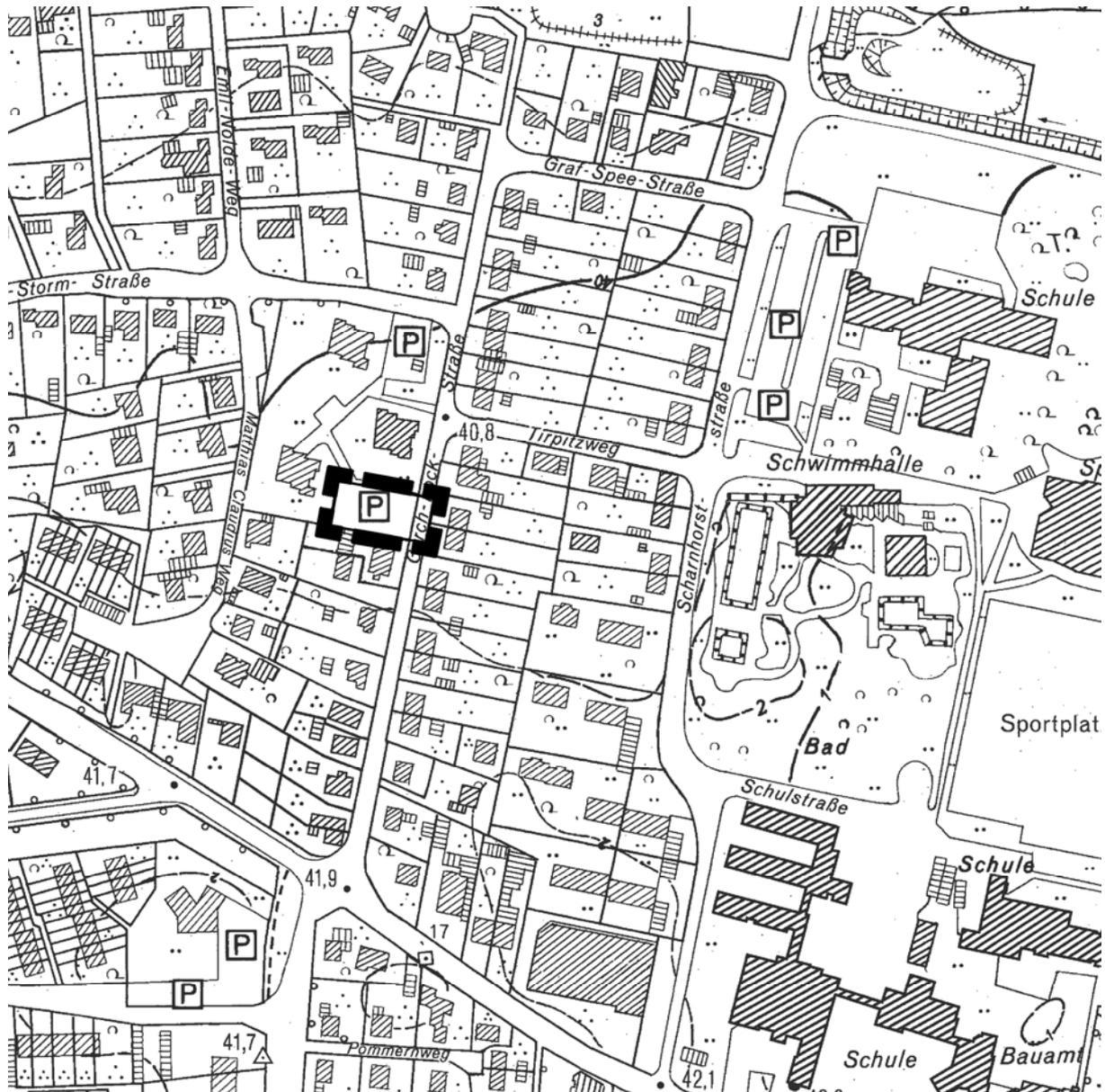
11. Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt vom 15.09.2008 gebilligt.

Wahlstedt, den

Bürgermeister

II. Anlage Übersichtsplan



Maßstab ca. 1:2000

planung: **blanck**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10

email. eutin@planung-blanck.de

Eutin im September 2008

