

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 e der Stadt Wahlstedt für das Gebiet "Stadtkern Nord/Altes Dorf" (zwischen Rendsburger-, Segeberger- und Dorfstraße)

Inhalt:

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VI. Landschaftsschutz und Landschaftspflege
- VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VIII. Kosten

I. Entwicklung des Planes

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 e überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 e sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung zur Abrundung des Stadtkernes geschaffen werden.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 6 e ist überwiegend bebaut, unter anderem mit einem Gaststättenkomplex, einem 6geschossigen Wohnhaus sowie ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden und Reihenhäusern.

Als Ergänzung und sinnvolle Abrundung zur bestehenden Bebauung sieht der B-Plan Nr. 6 e unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz eine Erneuerung in Anpassung an die künftige Funktion als reines/allgemeines Wohngebiet im Stadtzentrum vor. Neben der Schaffung von ein-, zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäuden werden durch den B-Plan Nr. 6 e neue Grünflächen und private Kinderspielplätze vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Rendsburger Straße und die Dorfstraße, die als Gemeindestraßen nur in ihrem Kreuzungsbereich geringfügig verändert werden.

Die Fußwegentfernungen zu der öffentlichen Omnibuslinie betragen vom äußersten Rand des Geltungsbereiches zu den Haltestellen max. ca. 350,00 m. Das innere Verkehrssystem gliedert sich in zwei Stichstraßen (Hökerredder) und ein Fuß- und Fahrwegsystem, wodurch sämtliche Gebäude unmittelbar angefahren werden können. Der Hökerredder als befahrbarer Wohnweg dient dem Anschluß einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten sowie als Zugang für die Zulieferer der entstehenden Geschäfte und kann nicht als Durchgangsstraße passiert werden. Er ist so dimensioniert, daß sich zwei Fahrzeuge begegnen können, jedoch ruhender Verkehr innerhalb dieser Fahrstraße nicht möglich ist.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Stellflächen und Garagen sind in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Im Hökerredder sowie entlang der Rendsburger Straße im Bereich der Geschoßbauten und Reihenhäuser sind, soweit die Fahrbahnränder nicht durch Grundstücksauffahrten in Anspruch genommen werden, Parkstreifen in Senkrechtaufstellung für den öffentlichen Bedarf angeordnet.

Die für den Gesamtbereich benötigten 288 Stellplätze und 76 Parkplätze werden nicht in der vollen Zahl im Plan ausgewiesen. Die fehlenden 26 Parkplätze werden auf dem Parkplatz im B-Plan Nr. 11 an der Neumünsterstraße und durch Mehrfachnutzung der Plätze am Rathaus (B-Plan Nr. 6) nachgewiesen. Diese Parkplätze liegen innerhalb einer Entfernung von 300 m zu den Flächen, die ihre Nutzung erfordern (Ziff. 4.4.4 Runderlaß MdI v. 16. Juni 1978) (siehe Anlage 1-3).

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung ist den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich des B-Plangebietes angepaßt und straßenbegleitend unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung der angrenzenden B-Plangebiete Nr. 6 d und Nr. 6 a ausgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Anlagen.

Im Geltungsbereich können ca. 90 neue Wohnungen in zwei- bis viergeschossigen Häusern entstehen.

Bei einem zugrunde gelegten durchschnittlichen Zuwachs von 2,7 EW/WE bedeutet das eine Zunahme der Bevölkerung um ca. 240 Einwohner.

Die kommunalen Einrichtungen und die schulischen Verhältnisse sind auf diese Zuwachsrate eingestellt.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 e ist nach den §§ 1, 2, 8 und 9 ff des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18. 08. 1976 aufgestellt und in dieser Fassung am 14. Juni 1982 als Entwurf beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluß erfolgt am 08. Februar 1983.

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (M. 1 : 1.000) und aus dem abgedruckten Kartenausschnitt (M. 1 : 25.000).

IV. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt.

Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt.

Enthalten sind gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Stadt Wahlstedt wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. der §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden festgesetzt:

1. teilweise Rendsburger Straße, Dorfstraße, Im Holt
2. Hökerredder als Wohn- und Fußweg (Zulieferer frei)
3. Fußweg
4. öffentliche Parkplätze

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Stadt stehen, von dieser übernommen.

Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

VI. Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Die vorhandenen Bäume und Knicks bleiben erhalten.

Straßen- und fußwegbegleitend ist eine Bepflanzung, teilweise alleeartig, mit einheimischen Bäumen vorgesehen.

die privaten Kinderspielplätze erhalten eine Grüneinfassung aus standortgerechten Sträuchern.

VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wahlstedt angeschlossen. Betreiber dieser Anlage sind die Stadtwerke Wahlstedt.

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt in Bad Segeberg angeschlossen, die über die erforderlichen Kapazitäten verfügt.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Wahlstedt geregelt.

Vorhandene Kanalleitungen werden entsprechend ergänzt. Die Einleitungserlaubnis für gesammeltes Oberflächenwasser in die Radesforder Au ist von der unteren Wasserbehörde (Kreis Segeberg) erteilt.

d) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Stromnetz der Schleswig-Holsteini-
schen Stromversorgungs-AG - SCHLESWAG - angeschlossen.

e) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch
den Wegezweckverband der Gemeinde des Kreises Segeberg be-
trieben.

VIII. Kosten

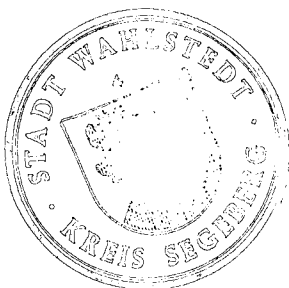
1. Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städte-
baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zu-
nächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

| | |
|--|-----------------------------------|
| a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ca. 1.500 m ² x 12,-- DM/m ² | ca. 18.000,-- DM |
| b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwege | ca. 350.000,-- DM |
| c) Straßenentwässerung | ca. 145.000,-- DM |
| d) Beleuchtungsanlagen | <u>ca. 30.000,-- DM</u> |
| Gesamtsumme | <u>ca. 543.000,-- DM</u> ===== |

2. Die Stadt Wahlstedt führt die Erschließung entweder in eigener
Regie durch oder läßt sie von einem Erschließungsträger nach
Abschluß eines Erschließungsvertrages durchführen.

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
trägt die Stadt Wahlstedt gemäß § 129 Abs. 1 BBauG 10 %.
Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen
eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Wahlstedt, den



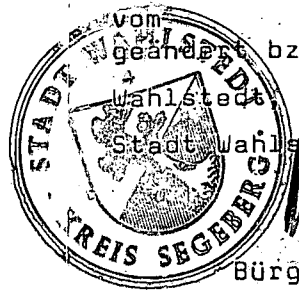
Stadt Wahlstedt
Der Magistrat

(Bürgermeister)

Die Begründung
~~Der Plan und der Text~~ wurde entsprechend
den im Genehmigungserlaß des *Landrates*
des Kreises Segenberq
vom 22.08.83
Az.: *IV 2/64.2412*
gemachten Auflagen/Hinweisen gem. Beschluß
der

vom
geändert bzw. ergänzt.

Wahlstedt den *12.12.1983*
Stadt Wahlstedt -Der Magistrat-



[Handwritten signature]
Bürgermeister