

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Im Holt Ost - des Zweckverbandes
Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt

- I. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes
- II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes
- III. Beteiligte Grundeigentümer
- IV. Die städtebauliche Maßnahme
- V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VI. Versorgungsanlagen
- VII. Kosten

I. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß §§ 1, 2, 2a. 8, 9, 9a des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 aufgestellt. Er entspricht hinsichtlich der Gebietsausweisung dem durch Erlaß IX 31b - 312/2 - 13.81 vom 19.8.1965 des Ministers ASV. genehmigten Flächenbenutzungsplan der Stadt Wahlstedt und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Die Lage und der Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus dem nachgehefteten Übersichtsplan M 1:25.000 sowie einem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wahlstedt M 1:5000.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Nordosten vom Stadtzentrum der Stadt Wahlstedt, westlich der Bundesbahnstrecke Neumünster Bad Oldesloe. Der größte Teil der vorgesehenen Fläche wird wegen seiner Unwirtschaftlichkeit z.Z. nicht einmal landwirtschaftlich genutzt.

III. Beteiligte Grundeigentümer

Die beteiligten Grundeigentümer sind dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

IV. Städtebauliche Maßnahme

Die aufstrebende Industriegemeinde Stadt Wahlstedt übernimmt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I v. 16.4.1973 zusammen mit Bad Segeberg die Funktion eines Mittelzentrums mit der gemeinsamen Schwerpunktaufgabe einer Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Eine der wesentlichsten Voraussetzungen für diese Aufgabe ist die Ausweisung genügender Flächen für eine Einzelhausbebauung.

Die Stadt Wahlstedt hat zur Zeit über 9000 Einwohner.

Ihre bisherige hauptsächlichliche Entwicklung der letzten Jahre fand im Ortskern mit dem Ausbau des Stadtzentrums statt, dessen bauliche Vollendung ständig weiter fortgesetzt wird.

Um der gemäß dem Regionalplan I übertragenen Aufgabe und einer zwischenzeitlich entstandenen Nachfrage nach einer Einzelhausbebauung gerecht zu werden, wurde im Bereich "Im Holt Ost" ein Bebauungsplan mit dieser Wohnform aufgestellt.

a) Verkehr

Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße Nr. 60 - Kieler Straße -, wovon mit einem Einhang - Stichstraße B - der wesentliche Teil des Gebietes erschlossen wird. Eine weitere Stichstraße A - wird als Verlängerung der vorhandenen

Straße "Im Holt" zur Erschließung des südwestlichen Bereiches vorgesehen.

Im Innenbereich liegt eingegrünt und eingebettet in einer ehemaligen Kiesgrube ein geplanter öffentlicher Kinderspielplatz. Dieser Kinderspielplatz sowie die zwei Erschließungsstraßen sind durch Fußwege miteinander verbunden.

b) Bauliche Anlagen

Die vorhandene^{ne} bauliche Substanz im Planbereich an der K. 60 - Kieler Straße - auf dem Flurstück 31/11 bleibt mit dem bisherigen Grundstückszuschnitt weitgehend erhalten und wird planrechtlich nur erfaßt. Der Hauptteil der Planung ist das auf dem Flurstück 31/6 liegende neue "Allgemeine Wohngebiet", welches strukturell sinnvoll östlich an das vorhandene Siedlungsgebiet "Im Holt" anschließt. Das Plangebiet ist in drei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt:

Abschnitt 1 - 2,57 ha WA-Gebiet Io, GRZ 0,4, GFZ 0,5
Abschnitt 2 - 1,02 ha WA-Gebiet IIo, GRZ 0,4, GFZ 0,6
Abschnitt 3 - 0,40 ha WA-Gebiet IIg, GRZ 0,5, GFZ 0,8

Wegen der gegebenen Hanggeländesituation wurde im mittleren Bereich eine differenzierte 2-geschossige geschlossene Baugruppe vorgesehen, welche von 40 Einfamilienhaus- und Bungalowgrundstücken umgeben ist.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 67 LBO ist innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu erfüllen.

Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl im Straßenraum plaziert.

c) Öffentliche Einrichtungen

Alle erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind innerhalb des vorhandenen Stadtgebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

ZUSAMMENSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

- Im Holt Ost -

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GESAMT

1.	BRUTTOLAND	4,60 ha
2.	VERKEHRSFLÄCHEN	0,47 ha
3.	GRÜNFLÄCHEN / KINDERSPIELPLATZ	0,14 ha
4.	NETTOBAULAND	3,99 ha
5.	VERKEHRSFLÄCHENANTEIL ZUM BRUTTOBAULAND	10,2 %
6.	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN	ca. 10.560 m ²
7.	GESCHOSSFLÄCHENANZAHL \emptyset	0,26
8.	BELEGUNSDICHTE \emptyset	3,3 E/WE
9.	EINWOHNERZAHL IM NEUBAUBEREICH	160 E
10.	BRUTTOSIEDLUNGSDICHTE	35 E/ha
11.	NETTOSIEDLUNGSDICHTE	42 E/ha
12.	GESCHOSSFLÄCHE JE EINWOHNER	66,00 m ²
13.	PARKFLÄCHE JE WOHNEINHEIT	0,33
14.	GARAGEN ODER EINSTELLPLÄTZE JE WOHNEINHEIT	1,0

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Es ist beabsichtigt, die für Verkehrszwecke benötigten Flächen im Verhandlungswege zu erwerben. Kann diese geplante Maßnahme nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen durchgeführt werden, so ist das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.

Die betreffenden Grundstücke dieser Maßnahme sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen. Die beteiligten Grundeigentümer sind dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis, Anlage b), zu entnehmen.

VI. Versorgungsanlagen

a) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Wahlstedt angeschlossen.

b) Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

c) Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgung AG. Rendsburg, angeschlossen.

d) Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt durch Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 5,00 m und einem Abstand von etwa 30 - 35 m.

e) Müllbeseitigung

Die Abfuhr des anfallenden Mülls im Stadtgebiet wird gem. Abfallbeseitigungsgesetz vom Wege- Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg im Auftrage des Kreises Segeberg wahrgenommen.

f) Feuerlöscheinrichtungen

In die Wasserleitung werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl eingeplant. Die Versorgung ist durch das Netz der Stadtwerke Wahlstedt gegeben.

g) Telefon

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Deutschen Bundespost.

VII. KOSTEN UND KOSTENDECKUNG

1. Straßen und Wege

a) Für den Ausbau der Stichstraße

A, und B entstehen an Ausbaukosten einschl. Grunderwerb und Beleuchtung voraussichtlich Kosten in Höhe von

DM 435.000,--

b) Die öffentlichen Fußwege erfordern für die Herstellung und den Grunderwerb voraussichtlich Kosten in Höhe von

DM 24.000,--

a - b zusammen:

DM 459.000,--

2. Spielplatz und Grünanlage

a) Der öffentliche Spielplatz erfordert für Grunderwerb und Herstellung voraussichtlich Kosten in Höhe von

DM 114.000,--

1 + 2 zusammen:

DM 573.000,--

3. Abwasseranlagen

Die für das gesamte Plangebiet anstehenden Herstellungskosten der Regen- u. der Schmutzwasserleitungen und Hausanschlüsse belaufen sich voraussichtlich auf ca.

DM 184.000,--

4. Kostendeckung

- a) Zur Deckung der entstandenen Kosten von den veränderten Schulverhältnissen werden von der Stadt Ansiedlungskosten in Höhe von 0,-- DM/WE erhoben.
- b) Die Kosten zu Nr. 1 und 2 werden nach Maßgabe der §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der Ortssatzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wahlstedt in der geltenden Fassung durch die Erschließungsbeiträge zu 90 % gedeckt. Der Anteil der Stadt beläuft sich auf rd. DM 57.300,--
- c) Die Kosten zu Nr. 3 werden nach Maßgabe der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad-Segeberg-Wahlstedt gedeckt.

- d) Die Kosten für die Herstellung und den Betrieb der Versorgungsanlagen werden durch die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern erhoben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der
Verbandsversammlung vom 26.09.1979 gebilligt.

Wahlstedt, den 04.10.1979



Zweckverband Mittelzentrum
Bad Segeberg-Wahlstedt

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

.....
(Verbandsvorsteher)