

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 6 d - Stadtkern Nordwest
der Stadt Wahlstedt

- I. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes
- II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes
- III. Rechtsgrundlagen
- 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. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß §§ 1, 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Bauland aus. Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von 7,10 ha und schließt sich unmittelbar an den südlich der Neumünsterstraße liegenden B-Plan Nr. 6 - Stadtkern Mitte - an.

Analog der Lage und Beziehung zum Stadtzentrum ist Art und Maß der baulichen Nutzung darauf abgestimmt und unterschiedlich.

Im südlichen Zentrumsbereich ist die Bebauung dreigeschossig vorgesehen, nach Norden hin schließt sich dann eine zweigeschossige Bebauung und daran eine lockere eingeschossige Bebauung an.

Insgesamt können durch die geplante Bebauung ca.

180 neue Wohneinheiten entstehen, davon:

ca. 34 WE in eingeschossiger Bauweise

ca. 40 WE in zweigeschossiger Bauweise

ca. 106 WE in dreigeschossiger Bauweise

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

Nach Westen grenzt der B-Plan an eine Sport- und Grünfläche, nach Osten schließt sich, östlich der Dorfstraße, der B-Plan Nr. 6 e - Stadtkern Nord - an.

Die einzelnen Bereiche des B-Plangebietes werden durch ein System von Rad- und Gehwegen miteinander verbunden.

Durch dieses Wegesystem wird der Bereich "Ortszentrum" mit der Sport- und Grünanlage gleichzeitig verbunden und fußläufig bzw. auch für Radfahrer erschlossen.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (M. 1 : 1.000) und aus dem abgedruckten Kartenausschnitt (M. 1 : 5.000).

III. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 d ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. 8. 1976 aufgestellt und in dieser Fassung am 27. März 1980 als Entwurf beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 01. März 1982

IV. Maßnahmen 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, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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:

Dorfstraße (teilweise)

Erschließungsstraßen A, B, C,

Wege A, B, C, D

Fußwege 1, 2, 3

öffentliche Parkplätze

Kinderspielplatz

Die Straßen B und C werden als verkehrsberuhigte Zonen aufgebaut. 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 zu ersehen.

VI. Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Die in dem Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen Knicks werden erhalten. Zur Abschirmung der Bebauung gegen den westlich liegenden Kinderspielplatz ist eine dicht zu bepflanzende Grünabschirmung vorgesehen.

Entlang der Dorfstraße soll eine alleearartige Bepflanzung mit Bäumen erfolgen.

Die Fußwege werden als Abschirmung zur Bebauung hin knickartig eingegrünt.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Oberflächenentwässerung

In den geplanten Straßen wird ein Regenwasserkanal verlegt, der das anfallende Oberflächenwasser der Straßen aufnimmt und ableitet.

Die Vorflut erfolgt zur Radesforder Au.

Die neu zu bildenden Grundstücke erhalten eine Anschlußmöglichkeit.

b) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wahlstedt angeschlossen. Für die Versorgung mit Löschwasser werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angeordnet.

c) Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt.

d) Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Netz der Schlesweg angeschlossen.

e) Fernheizung

Das ausgewiesene Gebiet wird voraussichtlich an das Fernheizwerk der Stadt Wahlstedt angeschlossen. Entgeltige Aussagen können zur Zeit diesbezüglich noch nicht gemacht werden.

f) Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen sowie der Geh- und Radwege erfolgt durch Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 m bzw. 5,50 m in einem entsprechenden Abstand, zum Teil mittig der Bepflanzung angeordnet.

g) Müllbeseitigung

Die Abfuhr des anfallenden Mülls im Stadtgebiet wird gemäß Abfallbeseitigungsgesetz vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg im Auftrage des Kreises Segeberg wahrgenommen.

VIII. Kosten

Für die in vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden dem Erschließungsträger voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

ca. DM

b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen

ca. DM 1.250.000,--

c) Straßenentwässerung

ca. DM 450.000,--

d) Beleuchtungsanlage

ca. DM 60.000,--

insgesamt

ca. DM

=====

Die Stadt Wahlstedt führt die Erschließung evtl. in eigener Regie durch.

Es kann auch möglich sein, daß ein Erschließungsträger mit der Durchführung beauftragt wird.

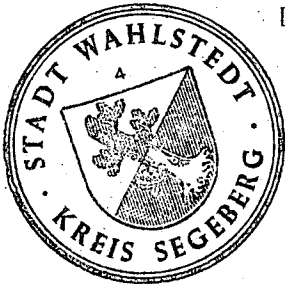
Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Wahlstedt gemäß.

§ 129, Abs. 1 BBauG 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes dann bereitgestellt.

Wahlstedt, den 15. 05. 1981

Stadt Wahlstedt
Der Magistrat



.....
(Bürgermeister)