

STADT WAHLSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 D, 3. ÄNDERUNG

für das Gebiet
nördlich der Neumünsterstraße,
westlich der Dorfstraße und
südlich der Poststraße

„Poststraße“

Begründung

Stand: Entwurf 11.2002

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Anlass der Planänderung
4. Bestandssituation
5. Inhalte der Planänderung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ruhender Verkehr
 - 5.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.5 Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten und Realisierung

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Bereich westlich der Dorfstraße und nördlich der Neumünsterstraße die Flurstücke 84/20, 84/15, 84/22, 84/17, 79/2, 76/1, 75/2, 79/5 und anteilige Flächen der Dorf- und der Neumünsterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und zwar im wesentlichen Mischgebiet und angrenzende Straßenverkehrsflächen.

2. Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 6 d wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wahlstedt entwickelt. Für den Bereich dieser 3. Änderung wird die Mischgebietsausweisung beibehalten, die derzeit im Sinne eines Entwicklungsspielraumes vorgesehen war.

3. Anlass der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 6d wird notwendig, um auch Einzelhandelsnutzungen mit Bedarf an tieferen Baukörpern und größeren Flächen einen innerstädtischen Standort bauleitplanerisch vorzubereiten.

4. Bestandssituation

Der B-Plan 6 d liegt in einem Übergangsbereich von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung entlang der alten Dorfstraße und einer neu zu entwickelten Bebauung nördlich der Neumünsterstraße. Die ehemals kleinparzelligen Grundstücke im Eckbereich (Geltungsbereich 3. Änderung) konnten von der Stadt erworben werden.

Die Poststraße erschließt von der Dorfstraße her rückwärtige neue Baugrundstücke, zwei Stellplatzanlagen und das Postgebäude. Sie war als Sackgasse mit Wendeanlage geplant, dieser ist jedoch noch nicht realisiert.

Die Dorfstraße ist durch ihren dörflich-ländlichen Charakter und die Alleebäume geprägt.

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsmöglichkeit innerhalb des Mischgebietes wird in den Innenblock hinein vergrößert, von einer geschlossenen Bauweise wird abgesehen, um einen allzu massiven, geschlossenen Eindruck zu vermeiden. Ziel ist eine Durchlässigkeit vom Zentrum über den Änderungsbe- reich zur Poststraße und den anschließenden Sport- und Grünflächen.

Die Geschossigkeit zur Neumünsterstraße ist mit I-III fest- gesetzt. Im Anschluss zur I-IIgeschossigen Bebauung in

der Dorfstraße wird die geplante Straßenrandbebauung herunter gezoomt. Mit den Festsetzungen sollen größere Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Es verbleibt aber bei der Mischgebietsausweisung (MI).

Ziel ist die Ansiedlung von Einzelhandel, wobei großflächige Verkaufsgeschäfte sich nach hinten ausdehnen können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird entgegen der bisherigen Festsetzung von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil über die Festsetzung von maximalen Geschossigkeiten hinaus die Bebaubarkeit nicht weiter eingeschränkt werden soll.

5.2 Erschließung

Die Haupteerschließung der geplanten Nutzungen im Planänderungsbereich soll von der Neumünsterstraße her erfolgen.

Die Dorfstraße ist in ihrer Nutzung und Baustruktur noch gut als historischer, dörflicher Straßenraum erkennbar.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen soll gemäß dem Bedarf von Einzelhandel und Kunden von der Neumünsterstraße her angefahren werden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen werden inhaltlich übernommen und in Bezug auf Dachneigungen und -materialien ergänzt.

5.5 Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung ergeben sich keine veränderten Auswirkungen der 1996 vorgenommenen Lärmuntersuchung. Die Festsetzungen werden übernommen.

Im Zuge der Realisierungsplanung muss geprüft werden, ob Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Stellplatzflächen nötig werden.

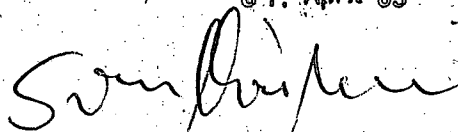
6. Ver- und Entsorgung

Das Planänderungsgebiet ist mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Diese sind auch für die durch die geplante Bebauung verursachte Mehrbelastung ausreichend dimensioniert. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h sichergestellt.

7. Kosten und Realisierung

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wahlstedt. Die Realisierung ist durch private Investoren vorgesehen.

Wahlstedt, den 07. April 03



(Sven Diedrichsen)
Bürgermeister

