

## B e g r ü n d u n g

### zum Teilbebauungsplan Nr. 6 der Stadt Wahlstedt Krs. Segeberg

- I. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes
- II. Lage und Umfang des Teilbebauungsplanes
- III. Die städtebaulichen Maßnahmen
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Versorgungsanlagen
- VI. Kosten

#### I. Rechtsgrundlage und Entwicklung des Planes

Der vorliegenden Teilbebauungsplan ist gemäß §§ 1,2,8,9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufgestellt. Er entspricht hinsichtlich der Gebietsausweisung dem durch Erlaß IX 31b - 312/2 - 13.81 vom 19.8.1965 des Ministers ASV. genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wahlstedt und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6,03 ha. Der Teilbebauungsplan ist in dieser Fassung in der Sitzung der Stadtvertretung vom 22.6.1970 als Entwurf und in der Sitzung vom 21.12.1970.... als Satzung beschlossen worden.

#### II. Lage und Umfang des Teilbebauungsplanes

Die aufstrebende Industriegemeinde Stadt Wahlstedt mit über 8000 Einwohnern wird Ende der siebziger Jahre etwa 12 bis 15000 Einwohner erreichen.

Die bisherige städtebauliche Entwicklung des Wohnungsbaues mit seinen Versorgungseinrichtungen fand an der Peripherie statt. Um eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und die öffentlichen und gewerblichen Gemeinschaftseinrichtungen zu zentralisieren, soll nun ein Stadtzentrum entstehen, in dem durch eine Mischung von Wohnungen, öffentlichen und gewerblichen Bauten in maximaler Dichte der Charakter eines Stadtzentrums sichtbar wird.

Das vorgegebene Straßensystem umschließt das Zentrum ellipsenförmig an drei Seiten. Auf der Längsachse dieser gedachten Ellipse ordnet sich die Bebauung, ausgehend vom politischen Zentrum mit Rathaus und Marktplatz im Osten über das gewerbliche Zentrum mit Ladenpassage zum Dienstleistungsbereich mit Post, Bank und Arztpraxen und weiterhin zum kulturellen Zentrum der Stadthalle mit Bücherei im Südwesten.

Diese Bebauung ist mit Wohnungen durchsetzt, um nach Laden- und Büroschluß das Leben in diesem Stadtmittelpunkt zu erhalten. Außerhalb des Teilbebauungsplangebietes ist im Nordosten gegenüber vom Rathaus ein Kirchenzentrum vorgesehen. Das vorhandene Schul- und Sportzentrum sowie der Kindergarten im Nordwesten werden zum Kern hin weiter entwickelt.

Fußwegverbindungen führen vom Zentrum zum Stadtforst im Südwesten und zum Friedhof im Südosten.

Die Planung und Anlage von Kinderspielplätzen gemäß den Richtlinien für die Schaffung von Spielplätzen wird in den benachbarten, noch aufzustellenden Bebauungsplänen 6a - e in ausreichenden Größen vorgesehen. Auf diese Weise werden die etwa auftretenden Beeinträchtigungen durch spielende Kinder auf ein Mindestmaß beschränkt und die Aktivität des Zentrums erhöht.

Über die o.g. Fußwegverbindung ist eine weitgehend gefahrlose Zuwegung zu den Spiel- und Sportplätzen gewährleistet.

### III. Die städtebaulichen Maßnahmen

#### a) Verkehr

Die Verkehrsführung der Neumünsterstraße, Ostlandstraße und des Westpreußen-Weg ist vorgegeben und bleibt unverändert. Die Waldstraße wird in einer neuen Trasse herumgeführt und trifft als Kreuzung Waldstraße-Adlerstraße etwa 150 m östlich der alten Einmündung auf die Neumünsterstraße.

Die Wittersborner Straße und die Bahnhofstraße werden südlich des B-Planbereiches zusammengeführt und münden als Einbindung Bahnhofstraße in die neue Trasse der Waldstraße ein. Die innere verkehrliche Erschließung des Zentrums besteht aus zwei Anbindungen von der Waldstraße und einer Anbindung von der Neumünsterstraße. Diese sind durch Unterführungen in den Tiefgaragen miteinander verbunden.

Der Marktplatz mit Durchgängen sowie Platzerweiterungen zur Neumünsterstraße und weiter zum Dienstleistungsbereich ist als reine Fußgängerzone vorgesehen.

Eine weiterführende Fußgängerverbindung zur Ostlandstraße mit Anschluß an das Schulzentrum erweitert dieses gefahrlose Fußgängersystem.

#### b) Bauliche Anlagen

Die vorhandene bauliche Substanz im ganzen B-Planbereich soll bis auf

zwei Zeilen 2-geschossiger Reihenhäuser an der Ostlandstraße sowie dem Wahlgebäude im Kulturzentrum, abschnittweise in Einklang mit dem Vorhaben der Neuerstellung des geplanten Zentrums, abgebrochen werden.

Der größte Grundstücksanteil, der für die Durchführung der einzelnen Zentrumsabschnitte benötigten Flächen sind im Eigentum der Stadt Wahlstedt und eines größeren Bau-trägers. Andere noch notwendige Grundstücke außer den Verkehrsflächen, die noch im Privatbesitz sind, werden auf Wunsch der Eigentümer im Zentrum integriert oder auf dem Verhandlungswege erworben.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Garagen-Richtlinien wird in dem kaum zu verändernden Allgemeinen Wohnge-biet durch eine Gemeinschaftsgaragenanlage bei den zwei Reihenhäuser-Zeilen erreicht. In den nachfolgenden Zu-sammenstellungen wird das Allgemeine Wohngebiet sonst weiter nicht berücksichtigt.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Garagenrichtlinien im Misch- und Kerngebiet für die anteiligen Wohn-, Ge-werbe-, Verwaltungs- und Kulturflächen sind wegen der konzentrierten Bebauung des Zentrums ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet.

Diese Tiefgaragen befinden sich teilweise als Unterbauung unter öffentlichen Verkehrsflächen. Die erforderlichen Park-plätze sind an zugänglichen Stellen nur oberirdisch pla-ziert.

Die Stellplatzanzahlen sind dem nachfolgenden Nachweis zu entnehmen:

Zusammenstellung:

Wohneinheiten und Gewerbeflächen in den Misch- und Kerngebieten

I. Wohneinheiten

1) Mischgebiet:

- a) 1 dreigeschossiges Gebäude mit zus. 36 WE
- b) 1 dreigeschossiges Gebäude mit zus. 90 WE

2) Kerngebiet:

- a) 1 achtgeschossiges Gebäude mit zus. 93 WE
- b) 1 sechsgeschossiges Gebäude mit zus. 40 WE
- c) 1 drei- und zweigeschossiges Gebäude zus. 30 WE

-----  
289 WE  
=====

II. Gewerbeflächen

2) Kerngebiet:

- zu a) im achtgeschossigen Gebäude zus. 1150 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- zu b) im sechsgeschossigen Gebäude zus. 450 m<sup>2</sup> "
- zu c) im drei- u. zweigeschossigen Geb. zus. 1600 m<sup>2</sup> "
- zu d) in dreigeschossigen Gebäuden zus. -
- zu e) im eingeschossigen Lädengeschoß zus. 1500 m "

-----  
4700 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
=====

III. Verwaltungsflächen

Verwaltungsgebäude (Rathaus) zus.

4400 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
=====

IV. Kulturzentrumflächen

Kulturzentrum zusammen

2775 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
=====

Stellplatz- und Garagennachweis für die Misch- und Kerngebiete

Berechnungsgrundlage:

pro Wohneinheit	=	1 Einstellplatz
pro 50 m <sup>2</sup> Gewerbefläche	=	1 Einstellplatz
pro 12 Besucherplätze	=	1 Einstellplatz

Als Parkplätze sind 1/3 der erforderlichen Pflichtstellplätze ausgewiesen.

Zusammenstellung:

	WE	NF m <sup>2</sup>	Est	P
I. Mischgebiet	126	-	126	42
II. Kerngebiet	163	4700	257	86
III. Verwaltungsflächen	-	4400	88	29
IV. Kulturzentrum	-	2775	20	7

Einstellplätze 491

Parkplätze 164

Abstellmöglichkeiten 655

=====

Zusammenstellung der geplanten Nutzung des gesamten  
Teilbebauungsplangebietes Nr. 6

---

Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete  
=====

1) Bruttobauland	60.298 m <sup>2</sup>
2) Verkehrsflächen	23.152 m <sup>2</sup>
3) Grünflächen	1.598 m <sup>2</sup>
4) Gemeinbedarfsflächen	8.447 m <sup>2</sup>
5) Nettobauland	27.101 m <sup>2</sup>
6) Bruttogeschoßfläche ca.	30.162 m <sup>2</sup>
7) Ø GFZ für den Gesamtbereich	1,11
8) Belegungsdichte	2,9 E/WE
9) Einwohnerzahl im Gesamtbereich mit 336 WE	873
10) Voraussichtliche Arbeitsplätze	240
11) Bruttosiedlungsdichte	145 E/ha
12) Nettosiedlungsdichte	320 E/ha
13) Geschoßfläche je Einwohner	34,50 m <sup>2</sup>
14) Parkflächen je WE und 50 m <sup>2</sup> gewerbl. Nutzfl.	0,33 Pkw
15) Garagen oder Einstellplätze je WE + 50 m <sup>2</sup> gewerbl. NF	1,0 Pkw
16) Verkehrsflächenanteil zum Bruttobauland	38 ‰

#### IV. 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.

#### V. Versorgungsanlagen

##### a) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wahlstedt angeschlossen. Für die Versorgung mit Löschwasser werden Unterflurhydranten vorgesehen.

##### b) Abwässerbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Wahlstedt. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

##### c) Stromversorgung

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

##### d) Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt durch Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 4,00 m und einen Abstand von etwa 30 - 35 m.

##### e) Müllbeseitigung

Die Abfuhr des anfallenden Mülls erfolgt durch die Stadt Wahlstedt nach den Bestimmungen der Ortssatzung.



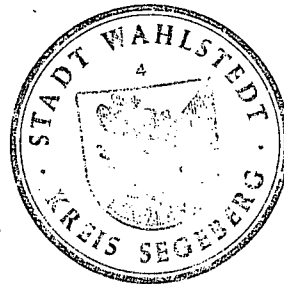
VI. Kosten

Die durch den Erwerb für öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksflächen und die für die vorgesehene Erschließung entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

1) Erwerb des Grund und Bodens für den öffentlichen Bedarf sowie die damit verbundenen Kosten	DM 482.000,--
2) Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Straßenbeleuchtung	DM 1.100.000,--
3) Kosten der Straßenentwässerung und Abwässerbeseitigung	DM 530.000,--
4) Kosten der Versorgungsanlagen Wasser und Elt.	DM 388.000,--
	<hr/>
	DM 2.500.000,--
	=====

Die Begründung zum Teilbebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.12.1970 gebilligt.

Wahlstedt, den 22.1.1971.....

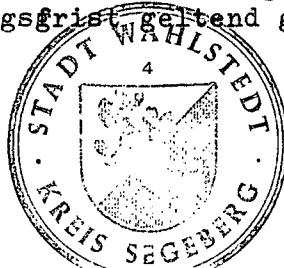


Stadt Wahlstedt  
Der Magistrat

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Der Bürgermeister)

Der Entwurf des B-Planes Nr. 6, bestehend aus Text und Planzeichnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.7.1970 - 24.8.1970 nach vorheriger am 9.7.1970 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Wahlstedt, den 22.1.1971



Stadt Wahlstedt  
Der Magistrat

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister