

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wahlstedt (BP 6/2) - Stadtkern Mitte -

Gebiet: Südlich der Neumünsterstraße, östlich der Ostlandstraße und westlich
„An der Eiche“

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Ursprungsplanes liegt zentral und beinhaltet den Stadtkern von Wahlstedt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 6 beinhaltet nur den nordwestlichen Teilbereich des Ursprungsplanes und liegt östlich der Ostlandstraße/Ecke Neumünsterstraße.

Die Geltungsbereichsabgrenzung kann der Planzeichnung (Teil A) des BP 6/2 im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wahlstedt gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S.466,
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 6 und seiner 2. Änderung liegt der genehmigte Flächennutzungsplan vom 19.08.1965 des Ministers ASV - Erlaß IX 31b - 312/2 - 13.81 - zugrunde. Weil die 2. Änderung des BP 6 nicht die Art der Nutzungen berührt und da der Ursprungsplan aus den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt wurde, ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit auch für diese 2. Änderung gewährleistet.

Für den o.g. Geltungsbereich des BP 6/2 gilt seit 16.04.1971 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 - Stadtkern Mitte -.

Zur 1. Änderung des BP 6 ist anzumerken, daß das Verfahren seit 1986 - nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - ruht und daß die Stadt Wahlstedt z.Z. nicht beabsichtigt, dieses Verfahren weiterzuführen. Der Aufstellungsbeschluß hierzu erfolgt am 23.09.1985 zur Anpassung der verkehrlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Weil durch diese 2. Änderung des BP 6 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das 2. Änderungsverfahren „vereinfacht“ - auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB - durchgeführt. Nach Erlangung der Rechtskraft des BP 6/2 behalten folgende Festsetzungen des Ursprungsplanes ihre Rechtsgültigkeit:

- Der südlich und östlich an die Planzeichnung - Teil A - des BP 6/2 angrenzende Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 6,
- die Nr. I. bis III. sowie die Nr. IV.2. des Textes (Teil B) des BP Nr. 6 der Satzung der Stadt Wahlstedt.

4. Planungserfordernis und Inhalt

Anlaß für die 2. Änderung des BP 6 ist ein Bauantrag auf Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Satteldach für das Eckgrundstück Ostlandstraße/Neumünsterstraße. Dieser Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen. Das Planungserfordernis besteht jedoch weiterhin. Die Textfestsetzung zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (s. Teil B - Text, Nr. IV.1. des Ursprungsplanes) schreiben die Errichtung von Flachdächern vor. Da das städtebauliche Konzept der Flachdachbebauung inzwischen für diesen Bereich veraltet ist und weil hier die Möglichkeit eröffnet werden soll, zusätzlichen Wohnraum über die Festsetzung von Satteldächern zu schaffen, wird die Textfestsetzung IV.1 für den Geltungsbereich der Planzeichnung geändert.

Außerdem schreibt der Ursprungsplan für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Flurstück 26/97 die Anlegung einer Tiefgarage vor. Weil in der festgesetzten Tiefgaragenfläche nicht alle erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können, sollen die Textfestsetzungen so ergänzt werden, daß ausnahmsweise ebenerdige Stellplätze auf oder anstelle der Tiefgarage zugelassen werden. Aus naturräumlichen Gründen wird ergänzend dazu eine wasserdurchlässige Bodenbefestigung der Stellplatzanlagen - sofern sie nicht im Tiefgaragenbereich liegen - festgesetzt. Darüber hinaus sollen anstelle der Parkplatzausweisung an der Neumünsterstraße eine Ausweisung als „Stellplatz“ in der Planzeichnung festgesetzt werden.

Auf der Grundlage des Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV810 - 510.335/XI 350-5120 vom 08.11.1994 - wurde geprüft, ob durch den BP 6/2 ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Dies ist nicht der Fall, da über die 2. Änderung des BP 6 Art und Maß der baulichen Festsetzungen nicht verändert werden.

5. Versorgung und Entsorgung

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen bereits erfolgte, wird hier auf eine Nennung der Ver- und Entsorgungsträger verzichtet. Im übrigen wird auf die entsprechenden Inhalte der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Erschließungskosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus der Planstraßen sind zur Realisierung der Ziele der 2. Änderung des BP Nr. 6 keine bodenordnenden und kostenverursachenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverwaltung der Stadt Wahlstedt am 26.10.1998 gebilligt.

Wahlstedt, den 24.11.1998


(Diederichsen)
Bürgermeister

