

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 13 - Hasselkamp Ost -
der Stadt Wahlstedt

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Stadt Wahlstedt hat nach der Volkszählung von 1970 = 7.674 Einwohner. Die eigene Fortschreibung weist am 31.12.1972 = 8.786 Einwohner aus.

Schwerpunkt bildet die Industrie mit 3200 Arbeitnehmern. Die Stadt liegt zwischen den Bundesstraßen 206, 205 und 404. Die Anbindung an diese Straßen muß durch ein verkehrsgerechtes Straßensystem verbessert werden. Mit dem Eisenbahnnetz ist Wahlstedt durch ein Industrieanschlußgleis verbunden. Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschlußpunkt beträgt 18 km. Die Betriebe Wahlstedts haben eine weitere Vermehrung der Arbeitsplätze angekündigt. Es liegen schon teilweise exakte Baupläne vor. Es kann davon ausgegangen werden, daß Wahlstedt 1980 11.000 Einwohner zählen wird.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Das Plangebiet, im P-Plan bereits als Bauland ausgewiesen, soll mit Einzelhäusern bebaut werden. Die Ausweisung dieser Fläche wird erforderlich, weil in Wahlstedt kein Bauland für freistehende Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) in einem erschlossenen Gebiet vorhanden ist. Die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken ist sehr groß und hat sich seit 1969 noch verstärkt. Die im Jahre 1969/70 von der Stadt erschlossene Fläche für 54 Einzelhäuser ist heute bereits restlos bebaut. Es waren keine Baugesellschaften beteiligt. Die Flächen für das Kleinsiedlungsgebiet wurden von der Siedlungsgesellschaft als notwendig angemeldet.

1.3 Begründung für die Auswahl des Erschließungsgebietes

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen. Die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung ist günstig. Die notwendigen Leitungen sind schon bis an das Bebauungsplangebiet im Rahmen früherer Maßnahmen herangeführt worden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Kieler Straße aus. Diese Straße soll einmal Ortsstraße werden. Die Kreisstraße würde dann an anderer Stelle, außerhalb der Bebauung, als Umgehungsstraße verlaufen. Über die vorhandenen Fußwege ist der Ortskern in 15 Minuten von einem Fußgänger zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist 10 Minuten entfernt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Die Siedlungsgesellschaft ist bereits Eigentümer von 2,75 ha. Die Stadt nennt 0,5 ha ihr Eigentum. Die übrigen noch von der Planung betroffenen Flächen will die Stadt durch Verhandlung mit den jetzigen Besitzern erwerben. Führen diese Verhandlungen zu keinem Ergebnis, so wird die Stadt für die Flächen, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind ein Vorkaufsrecht entsprechend § 24 BBauG ausüben.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen

Die vorstehenden Anlagen werden nach den Plänen eines Ingenieurbüros erstellt. Die Breiten der Fahrbahnen u. Gehwege sind aus dem B-Plan zu entnehmen.

Die Fahrbahnen erhalten folgenden Aufbau:

Frostschutzkies	0,30 cbm/qm	Kies U 5
Geröllunterbau	0,10 cbm/qm	40/80 mm
Bitumentragschicht	240 kg/qm	Bitumen Kies
Oberdecke	70 "	Asphalteinbeton

Die Fußwege bekommen einen Belag aus 7 cm dicken Beton-
gehwegplatten. Die Platten werden in ein Kalkmörtelbett
verlegt. In der Grundstücksseite wird ein Rasenbordstein
eingebaut. Die Oberflächenentwässerung wird im Straßen-
körper verlegt und an den vorhandenen Vorfluter ange-
schlossen. Der Vorfluter gehört zum Unterhaltungsverband.

Grundstücksauffahrten u. Parkplätze werden in Beton-
verbundpflaster hergestellt.

Die Pumpstation und die geplante Grünfläche werden mit
Rasen und Sträuchern als einheitliche Anlage erstellt.

2.3 Umlegung zur Erschließung der Grundstücke

Ein Teilstück der vorhandenen Vegetfläche wird entwidmet
und den geplanten Baugrundstücken zugeführt. Die Er-
schließung der nicht zum B-Plan gehörenden Fläche erfolgt
durch die Anbindung an das geplante neue Straßensystem.

2.4 Enteignungen

Es ist beabsichtigt, die für Verkehrszwecke benötigten
Flächen im Verhandlungsweg zu erwerben. Wenn 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.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage
angeschlossen. Die einzelnen Grundstücke sind an das
Leitungsnetz anzuschließen.

3.2 Abwässerbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Wahlstedt. Das Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke ist durch Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation abzuführen.

Zur Beseitigung der Abwässer wird im Baugebiet von der Stadt Wahlstedt ein Pumpwerk errichtet. Das hierfür erforderliche Gelände wird von der Stadt für den Gemeinbedarf beansprucht.

3.3 Stromversorgung

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

Zu diesem Zweck wird die Schloschwag in dem Plangebiet eine Umformerstation errichten.

3.4 Müllbeseitigung

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

3.5 Straßenbeleuchtung

In allen Wohnstraßen werden in einem Abstand von ca. 30 m 4,5 m hohe Standleuchten aufgestellt.

3.6 Bundesbahn

Im Zuge der Eisenbahnlinie Neumünster/Bad Segeberg ist auf den Grundstücken 24, 25, 72 u. 74 bis 80 zum Bahngelände hin eine dauerhafte Linifriedigung zu erstellen.

3.7 Schallschutz Bundesbahn

Dem Schallschutz in bezug auf die Verkehrsgeräusche der Eisenbahn wird insofern Rechnung getragen, als der Planungsrichtpegel von 55 dB (A) eingehalten wird (25 m Abstand von der Eisenbahnlinie). Auf der Eisenbahnlinie verkehren nur 0,3 Zugpaare in der Stunde, die dem Nah- bzw. Bezirksverkehr zuzuordnen sind.

Außerdem tritt durch die bewachsene Böschung mit einer Höhe von 1,5 m und einem Schattwinkel von 30° eine Schallpegelminderung von ca. 15 dB(A) ein.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenvoraussehenden Maßnahmen

Die im Gebiet des B-Planes Nr. 13 liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es müssen alle Anlagen, die für ein baureifes Grundstück notwendig sind, erstellt werden.

Hierunter fallen:

Schmutzwasserkanalisation mit Pumpstation	325.000,-- DM
Str. Benbau mit Oberflächenentwässerung, Wasserversorgung	830.000,-- "
Str. Benbeleuchtung	25.000,-- "
Straßennamenschilder, sonstige Verkehrszeichen	5.000,-- "
Planungskosten	120.000,-- "
Erwerb von Geländeflächen Finanzierung	<u>200.000,-- "</u>
	<u>1.505.000,-- DM</u>

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.3.1974 gebilligt.

Wahlstedt, den 10.4.74

Stadt Wahlstedt
Der Magistrat

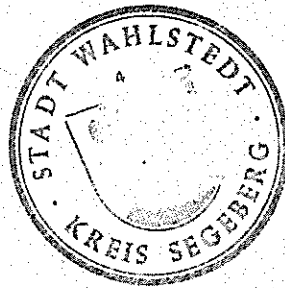


Bürgermeister

Der Entwurf des B-Planes Nr. 13, bestehend aus Text und Planzeichnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.5.1973 bis 13.6.1973 einschließlich nach vorheriger am 19.4.1973 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Wahlstedt, den 18.4.74

Stadt Wahlstedt
der Magistrat



Bürgermeister