

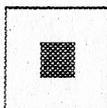
Begründung

für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

der Stadt Wahlstedt, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Bereich zwischen Skandinavienstraße und Noreweg“

- Entwurf -



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL ARCHITEKT
29786 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551 / 81620 FAX 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 3. Verkehrserschließung
 3. 4. Immissionsschutz
 3. 5. Umweltbericht
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 13.06.2005 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Bereich zwischen Skandinavienstraße und Noreweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den vollständigen Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 BauGB nach der vom 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Nordwesten der Stadt Wahlstedt, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen getrennt durch die Skandinavienstraße durch eine vorhandene Reihenhausbauung
- im Osten getrennt durch den Noreweg sowie Stellplatzflächen durch eine vorhandene Reihenhausbauung
- im Süden durch eine vorhandene Reihenhausbauung

2. Planungsziele

Planungsziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist es, aufgrund des geänderten Wohnraummarktes den im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 für die

Errichtung von Reihenhäuser vorgesehenen Plangeltungsraumes der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nun einer Einzelhausbebauung zuzuführen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Auf der Fläche sollen gegenüber den zunächst vorgesehenen 3 Reihenhäusern 13 Einfamilienhäuser errichtbar sein. Durch den Ausschluss der gem. § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll der Erhalt der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Die vorgesehene Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,8 geplant.

Durch die vorgeschriebene zwingende zweigeschossige, offene Bauweise entlang der Skandinavienstraße wird eine der umliegenden Reihenhäuserbebauung angepasste und damit leicht städtisch geprägte Bebauung innerhalb des Baugebietes möglich. Die zur Skandinavienstraße abgewendet liegenden Grundstücke sind dagegen als bauliche Auflockerung für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird ebenfalls in Abhängigkeit der Geschossigkeit auf maximal 1 (+ Einliegerwohnung) bzw. auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Erforderlichkeit der Beschränkung hinsichtlich der Zahl der Wohnungen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen. Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer Bebauung mit Reihenhäusern und damit einer einseitigen Struktur dieses Bereiches. Durch die bisher für den Änderungsbereich ebenfalls festgesetzte Reihenhäuserbebauung würde diese einseitige Struktur noch verstärkt werden, was aber städtebaulich nicht mehr gewollt ist. Vielmehr soll der vorhandene einseitige Gebietscharakter durch die vorgesehene Anordnung einer aufgelockerten Einzelhausstruktur mit einer begrenzten Wohnungsdichte verbessert werden. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Festsetzungen den Anforderungen des Wohnungsmarktes nicht mehr entsprechen.

Der vorhandenen Bebauung angepasste gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf das städtische Planungsziel abgestimmt.

3. 2. Naturschutz und Landschaftspflege

Das für den geplanten Eingriff entstehende Ausgleichserfordernis wurde bereits im Rahmen der für dieses Gebiet vorangegangenen Planverfahren ermittelt und

entsprechend erfüllt. So wurde der Umfang des für Ausgleichszwecke vorgesehenen Teilgeltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Wahlstedt für das aus dem Bebauungsplan 28 hervorgehende Ausgleichserfordernis nicht vollständig ausgeschöpft (Ökokonto). Für das vorliegende Plangebiet notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden daher vollständig auf diese Fläche in Anrechnung gebracht. Die Eingriffsintensität (Reihenhaus-/Einzelhausbebauung) wird darüber hinaus durch die vorliegende Planung nicht verstärkt.

3. 3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Skandinavienstraße sowie durch den Noreweg. Die Grundstücke 12 und 13 werden über gewidmete Verkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Parkplätze erschlossen. Für die Erschließung der im Zentrum des Plangeltungsraums liegenden Grundstücke ist die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erforderlich.

3. 4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung. Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für das Baugebiet unzumutbaren Beeinträchtigungen.

3. 5. Umweltbericht

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Nordwesten der Stadt Wahlstedt, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt: Im Norden und Westen getrennt durch die Skandinavienstraße durch eine vorhandene Reihenhausbebauung, im Osten getrennt durch den Noreweg sowie Stellplatzflächen durch eine vorhandene Reihenhausbebauung sowie im Süden durch eine vorhandene Reihenhausbebauung.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Planungsziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist es, aufgrund des geänderten Wohnraummarktes den im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 für die Errichtung von Reihenhäuser vorgesehenen Plangeltungsraumes der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nun einer Einzelhausbebauung zuzuführen.

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Auf der Fläche sollen gegenüber den

zunächst vorgesehenen 3 Reihenhäusern 13 Einfamilienhäuser errichtbar sein. Durch den Ausschluss der gem. § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll der Erhalt der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Die vorgesehene Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,8 geplant.

Durch die vorgeschriebene zwingende zweigeschossige, offene Bauweise entlang der Skandinavienstraße wird eine der umliegenden Reihenhausbauweise angepasste und damit leicht städtisch geprägte Bebauung innerhalb des Baugebietes möglich. Die zur Skandinavienstraße abgewendet liegenden Grundstücke sind dagegen als bauliche Auflockerung für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird ebenfalls in Abhängigkeit der Geschossigkeit auf maximal 1 (+ Einliegerwohnung) bzw. auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, gebietsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Der vorhandenen Bebauung angepasste gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf das städtische Planungsziel abgestimmt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das für den geplanten Eingriff entstehende Ausgleichserfordernis wurde bereits im Rahmen der für dieses Gebiet vorangegangenen Planverfahren ermittelt und entsprechend erfüllt. So wurde der Umfang des für Ausgleichszwecke vorgesehenen Teilgeltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Wahlstedt für das aus dem Bebauungsplan 28 hervorgehende Ausgleichserfordernis nicht vollständig ausgeschöpft (Ökokonto). Für das vorliegende Plangebiet notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden daher vollständig auf diese Fläche in Anrechnung gebracht. Die Eingriffsintensität (Reihenhaus-/Einzelhausbebauung) wird darüber hinaus durch die vorliegende Planung nicht verstärkt.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG beachtlich. Eine entsprechende Abarbeitung ist bereits im Rahmen vorangegangener Verfahren erfolgt.

Fachplanungen

Die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen sind in der vorliegenden Planung beachtet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.a 1 Schutzgut Mensch

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt. Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Für die nicht durch die Skandinavienstraße erschlossenen Grundstücke sind die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr am Noreweg bereitzustellen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung.

Bewertung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung. Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für das Baugebiet unzumutbaren Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfall- bzw. Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt.

Bewertung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 3 Schutzgut Boden

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt.

Bewertung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 4 Schutzgut Wasser

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt.

Bewertung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt

Bewertung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt

Bewertung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt

Bewertung

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.a 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt

Bewertung

Eine Intensivierung der Auswirkungen der Planungen im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt liegt nicht vor.

2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bestand

Planung gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wahlstedt

Bewertung

Eine Intensivierung der Auswirkungen der Planungen im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt liegt nicht vor.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie unter 2.a ausgeführt, ist mit einer Intensivierung der gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt erwarteten Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu rechnen.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umweltauswirkungen verändern sich bei Verzicht auf die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.c 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Der Umweltzustand im Stadtgebiet wird sich bei Durchführung der vorliegenden Planung gegenüber der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht wesentlich verändern.

2.c 2 Schutzgut Mensch

Für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Maßnahmen erforderlich.

2.c 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.c 3 Schutzgut Boden

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.c 4 Schutzgut Wasser

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.c 5 Schutzgut Luft und Klima

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.c 6 Schutzgut Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.c 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits als Baugebiet ausgewiesenen Bereich.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben. Diese sind jedoch aufgrund von Prognosen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Es können sich nur erhebliche Auswirkungen aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen ergeben. Die Umweltüberwachung kann sich daher nur auf die Kontrolle der Umsetzung der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor Ort beziehen. Insbesondere ist hierbei die vorgesehene Entwässerung der Grundstücke zu beobachten. Eine Überprüfung sollte nach Bebauung der Hälfte der Grundstücke und nach Bebauung aller Grundstücke erfolgen.

3.c allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Realisierung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt sind gegenüber der 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine zusätzlichen Negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

B. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

D. Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann auf den Grundstücken stattfinden. Die Versickerung des Stichweges erfolgt ebenfalls vor Ort. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu orientieren. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassung, Kehlausbildung usw.) zu beschränken.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Für die nicht durch die Skandinavienstraße erschlossenen Grundstücke sind die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr am Noreweg bereitzustellen.

F. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn so früh wie möglich, mindestens 2 Monate, vorher schriftlich angezeigt wird. Auf dem Stichweg ist ein Leitungsrecht zugunsten der DTAG als zu belastende Fläche festzusetzen.

G. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

H. Fernwärmeversorgung

Der Planbereich liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Wahlstedt.

Vermerk: Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wahlstedt wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in ihrer Sitzung am 20.03.06 gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den 25.07.06



Bürgermeister
Erste Stadträtin