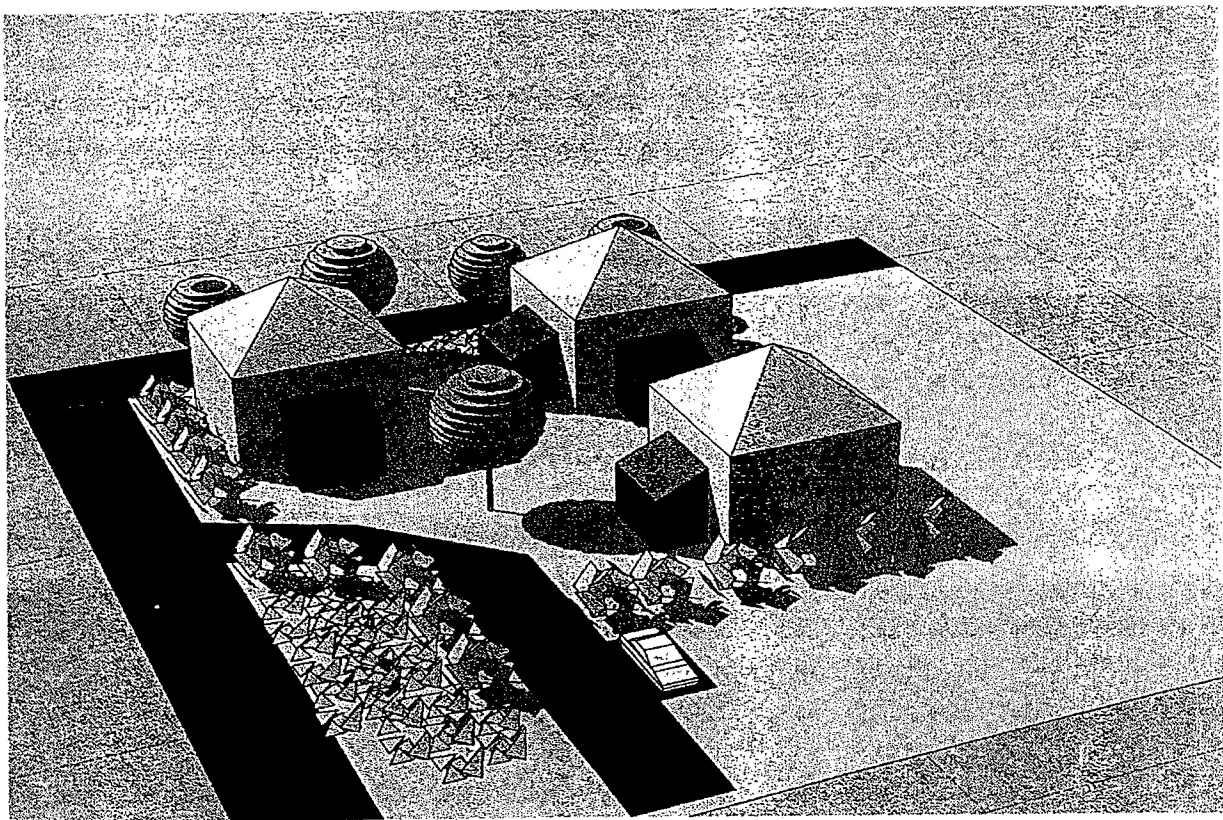


Stadt Wahlstedt

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d

Gebiet: Neumünsterstrasse / Dorfstrasse



BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6d DER STADT WAHLSTEDT

für den Bereich: Westlich der Dorfstraße und nördlich der
Neumünsterstraße - Stadtkern Nordwest -

Gliederung

1.0 Grundlagen

- 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.2 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1.3 Rechtsgrundlagen
- 1.4 Plangrundlage
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Ruhender Verkehr
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Grünordnung

3.0 Ver- und Entsorgung

4.0 Immissionsschutz

5.0 Kosten

1.0 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d der Stadt Wahlstedt liegt zwischen der Neumünsterstraße im Süden, und der Dorfstraße im Osten und umfaßt bezogen auf die sich ergebende Kreuzungssituation eine Bautiefe von ca. 100m (erste und zweite Bauflucht der Straße).

1.2 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d wird aufgestellt, um abweichend vom Ursprungsplan sowohl eine parzellenbezogene, kleinteilige Wohn- u. Geschäftshausbebauung zu ermöglichen, als auch die Flächen für den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und um die Festsetzungen den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen anzupassen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 86),
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Ablichtung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Segeberg erstellt und beglaubigt wurde. Höhenlinien sind nicht dargestellt, da es sich um ein fast ebenes Gelände handelt.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderungen, so daß eine städtebauliche Einbindung der Änderungsabsicht gewährleistet ist. Lediglich für den Bereich der unmittelbaren Straßenrandbebauung an der Neumünsterstraße ist vorgesehen im Sinne eines Entwicklungsspielraumes das Eckgrundstück entsprechend seiner merkantil geprägten Lage als Mischgebiet auszuweisen.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

Das Plangebiet ist derzeit nur in den Randzonen der Erschließungsstraßen bebaut und vermittelt teilweise den Eindruck eines "Torsos".

Bis auf wenige Großbäume im nördlichen Teil des Plangebietes und der Allee in der Dorfstraße weist der Betrachtungsraum keine erhaltenswerte Grünausstattung auf, sodaß große Flächen entweder als Brachland und/oder als unbefestigte Parkplatzbereiche genutzt werden.

2.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die von der Dorfstraße abzweigende Planstraße (Schnitt B-B) die mit einem grüngestalteten Wendepplatz "Anger" (Durchmesser 21,0m) die rückwärtige Erschließung und die Andienung der Dienstleistungsbetriebe (Post), sowie der geplanten Läden, Büros und Wohnungen übernimmt.

In den gem. §9 Abs.1 Nr.10 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

Durch diese Stickerschließung soll jedweder Durchgangsverkehr ausgeschlossen und eine weitgehende Verkehrsberuhigung erreicht werden, diese wird durch eine niveaugleiche Gestaltung des Verkehrsraumes unterstützt. Dabei wird dem Fuß- und Radfahrerverkehr mit einer Nutzungsbreite von 2,00 m besondere Bedeutung eingeräumt, da erwartet wird, daß eine große Anzahl Schulkinder die Wegeverbindung mitnutzt.

2.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlagen werden grundstücksbezogen zugeordnet. Für die drei größeren Geschoßbauten innerhalb des Planbereiches werden diese in Gruppen zusammengefaßt und im Bereich der Wendeanlage in konzentrierter Form angeboten. Dadurch wird zum einen ein vom Kraftfahrzeugverkehr weitgehend ungestörtes Wohnen in den Einzel- und Doppelhausbereichen ermöglicht und zum anderen eine akzeptable Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht, wobei gemäß Text Nr. 2 zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung der Bodenversiegelung nach max. 4 Stellplätzen eine 12 m² große, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung (Großbäume) anzulegen ist. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung am westlichen Rand des Gebietes ausgewiesen. (Schnitt C-C), wobei die zur Verfügung stehenden 40 Einstände über den Bedarf gem. Stellplatz- und Garagenerlaß SH hinausgehen, sodaß Teile der Fläche zur Ablösung privater Stellplatzverpflichtungen genutzt werden könnten.

2.3 Bebauung

Zwischen der bestehenden merkantil geprägten Bebauung der Neumünsterstraße (MI-Gebiet) und der Einzelhausbebauung im Bereich der nördlichen Dorfstraße ist als "Puffer" ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der dominierenden Wohnnutzung wird auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebes gänzlich verzichtet, da weder die räumliche Lage noch das städtebauliche Ambiente eine solche Nutzung sinnvoll erscheinen läßt.

Das Maß der Nutzung für die WA-Gebiete bestimmt sich aus der Mittelposition zwischen Zentrumslage und dem vorhandenen ländlichen Baubestand.

Für die zweigeschossigen Bereiche ist in Anlehnung zu den benachbarten Mischgebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht im Rahmen der überbaubaren Flächen einen Entwicklungsspielraum, der der zentralen Lage der Flächen gerecht wird. Dort, wo die geplante Neubebauung auf die tradierte Struktur des ehemaligen Dorfkerns stößt, ist die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung eines absoluten Firstpunktes begrenzt.

Vorgesehen sind zum derzeitigen Zeitpunkt neben Mietwohnungen und einem Altenwohnheim auch "Stadtvillen" im Hofinnenbereich, um das Spektrum des Wohnungsangebotes in Wahlstedt zu erweitern.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Versorgungszentrum der Stadt Wahlstedt ist die Randbebauung der Neumünsterstraße als Mischgebiet festgesetzt worden. Um insbesondere hier den Dienstleistungssektor zu fördern, sind sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, und Tankstellen / Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem bereits vorhandenen Baukörper (GFZ 1.0, III Vollgeschosse), wobei durch die Einfügung einer "Arkade" eine differenzierte Gestaltung der zukünftig geschlossenen Blockrandbebauung erreicht werden soll.

2.4 Grünordnung

Im Straßenraum werden die grünordnerischen Defizite hauptsächlich im Bereich der Neumünsterstraße deutlich. Daher sind hier Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Um die Hoffläche mit ihrem Stellplatzangebot zu gliedern, ist neben einem Erhaltungsgebot für die bestehenden Großbäume und Hecken/Knicks eine zusätzliche Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die den Wohnbereich des westlichen WA vom Parkplatz und dem "Posthof" trennen soll.

3.0 Ver- und Entsorgung

Das südliche Plangebiet ist mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Diese sind auch für die durch die geplante Bebauung verursachte Mehrbelastung ausreichend dimensioniert. Die rückwärtige Erschließung erfolgt durch die neue Planstraße.

4.0 Immissionsschutz

Direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Neumünsterstraße, die die beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume beeinträchtigen könnte:

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes, das für die Betreuung der Landesstraße zuständig ist. Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Datenblätter als Anhang (Anlage 1) der Begründung beigefügt.

Um die Auswirkungen des von dem Verkehr ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (s. Anlage). Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die erste Bauflucht überschritten werden. Erwartet werden Lärmwerte von 63/55dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosesituation von 8770 KFZ innerhalb von 24 Stunden im Bereich des Kreuzungsbereiches der Haupteerschließungsstraßen.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen festgesetzt (vgl. Teil B -Text Nr. 5 Schallschutz).

Zu den angrenzenden Sportanlagen wurde im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren Nr.11, 2. und 3. Änderung, Schul-, Sport-, Jugend- und Freizeitzentrum von der Stadt Wahlstedt 1989 eine "Schalltechnische Begutachtung", Auftrags-Nr. 3493 beim Beratungsbüro für Akustik und Thermische Bauphysik "Taubert und Ruhe GmbH" in Auftrag gegeben. Auf dem beiliegenden Lageplan sind die untersuchten Schallquellen (Fußball)spielfelder Nr. 1-3 sowie die beiden Immissions-Bezugspunkte "IBP1"-Flurstück 18/18 Reihenhauses Nr. 13 (direkt angrenzend an den Geltungsbereich des BP 6d/1) und "IBP2"-Einzelhaus Nr.5 (nördlich weiter entfernt zum BP 6d/1) dargestellt. Als Auszug aus diesem Gutachten werden die Tabellen 1, 3 und 4, die sich auf den hier, beim BP6d/1 relevanten IBP1 beziehen, als Anlage Bestandteil der Begründung, wobei das vollständige Gutachten bei der Stadt Wahlstedt eingesehen werden kann. Insgesamt ist nachfolgend das Endergebnis des Gutachtens, S.17 und 18 dargestellt:

Schallquelle	IBP1		IBP2	
	Werktag	Sonntag	Werktag	Sonntag
Fußballspielfelder	49,9	48,5	51,8	51,5
Parkplätze	33,7	38,6	28,3	36,2
Gesamtsituation	50,0	48,9	51,8	51,6
Gerundet	50	49	52	52
Immissions-Richtwert	50	50	55	55

"Die Berechnungen zeigen, daß an den Immissionsbezugspunkten die Immissions-Richtwerte am Tage eingehalten werden. Sollten die Parkplätze an einigen Sonntagen im Jahr durch noch mehr Zuschauer voll belegt sein und dadurch ein etwas höherer Immissionspegel vorliegen, so ist dies zu den seltenen Ergebnissen zu zählen. An bis zu 5% der Tage eines Jahres darf dann die Gesamtmission den Immissions-Richtwert überschreiten. Bei diesen seltenen Ereignissen darf der Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und der kurzfristige Spitzenpegel bis zu 90 dB(A) betragen. Für das obengenannte Sportzentrum waren die Geräuscheinwirkungen auf die geplanten Wohnbebauung im allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet zu ermitteln. Die Immissions-Richtwerte werden sowohl am Werktag als auch am Sonntag eingehalten, bzw. am IBP2 unterschritten".

Darüberhinaus wurde im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für die 22 Wohneinheiten im nordwestlichen WA des BP 6d/1 vom Kreis eine Schalltechnischen Begutachtung gefordert. Als maßgebender Immissionsrichtwert wurde die Nordwestecke des Gebäudes angenommen (IBP3). Die Begutachtung hat ergeben, daß die Immissionsrichtwerte sowohl am Werktag als auch am Sonntag außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit im BP6d/1 gewährleistet.

5.0 Kosten

Da das Plangebiet weitgehend erschlossen ist, entstehen der Stadt Wahlstedt durch die Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d lediglich die Kosten für die Anlage der rückwärtigen Erschließungsstraße. Bei einer Verkehrsfläche von ca. 1450qm wird für die erstmalige Herstellung der Anlagen von ca. 300.000,- DM zzgl. Grunderwerb ausgegangen.

Die Kanalkosten werden entsprechend der Satzung der Stadt Wahlstedt bzw. der Versorgungsträger verteilt.

Die Begründung wurde am 27. SEP. 93 gebilligt.

Wahlstedt, den .05. NOV. 96

.....
Der Bürgermeister



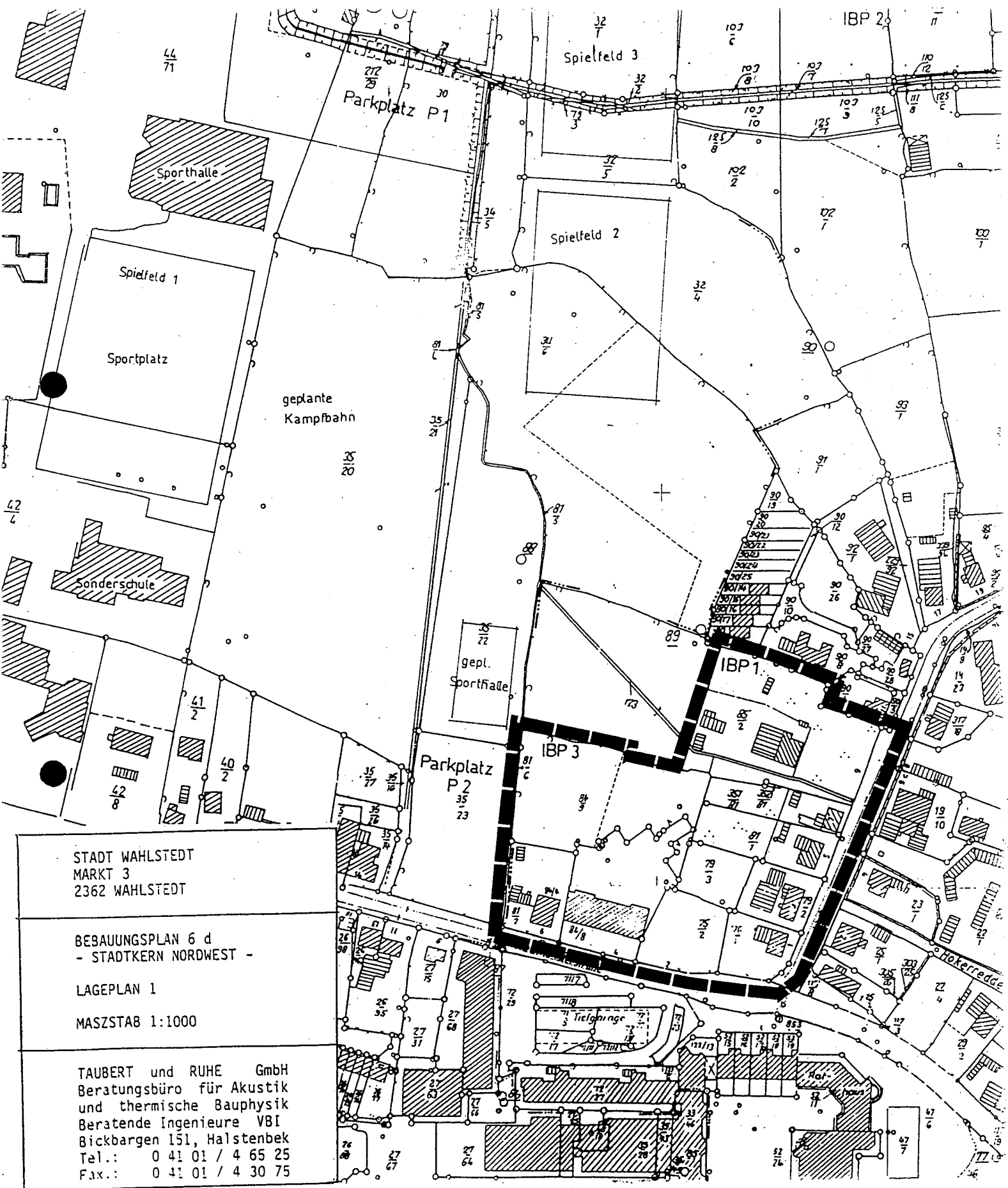
STADT WAHLSTEDT BEBAUUNGSPLAN 6D/1 IMMISIONSPROGNOSE 2020

RUN
LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87
VERKEHRSSTÄRKE :? 525
LKW-ANTEIL :? 5
MITLUNGSPEGEL = : 65.99378 dB(A)
STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5
GESCHWINDIGKEIT :? 50
KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-4.868788 dB(A)
KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?? 1
EMMISSIONSPEGEL = : 61.62499 dB(A)
ABSTAND IN METER (m) :? 20
HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3
KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)
BEURTEILUNGSPEGEL = : 62.87342 dB(A)
Ok

Ok
RUN
LÄRMPROGNOSE : LANGE+GERADE STASSE, DIN 18005/MAI 87
VERKEHRSSTÄRKE :? 70
LKW-ANTEIL :? 5
MITLUNGSPEGEL = : 57.24317 dB(A)
STEIGUNG GEM. TAB.3:+dB :? 0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2:+/-dB :? -0.5
GESCHWINDIGKEIT :? 50
KORREKTUR FÜR GESCHWINDIGKEIT:-4.868788 dB(A)
KREUZUNG/AMPEL GEM.TAB.6:+dB?? 1
EMMISSIONSPEGEL = : 52.87438 dB(A)
ABSTAND IN METER (m) :? 20
HÖHENDIFFERENZ (m) :? 3
KORREKTUR FÜR A + H = :-1.24842 dB(A)
BEURTEILUNGSPEGEL = : 54.12281 dB(A)
Ok

DTV : 8770
LKW : 5%
km/h : 50

Tag : 525 / Nacht : 70 KFZ/h



STADT WAHLSTEDT
 MARKT 3
 2362 WAHLSTEDT

BEBAUUNGSPLAN 6 d
 - STADTKERN NORDWEST -

LAGEPLAN 1

MASZSTAB 1:1000

TAUBERT und RUHE GmbH
 Beratungsbüro für Akustik
 und thermische Bauphysik
 Beratende Ingenieure VBI
 Bickbargen 151, Halstenbek
 Tel.: 0 41 01 / 4 65 25
 Fax.: 0 41 01 / 4 30 75

IBP 1
Reihenhaus Nr. 13, Flurstück 90/18, WA

Schallquelle	Schalleistungs- pegel L_W /dB(A)	Abstand s /m	Abstandsmin- derung ΔL_s /dB	Immissions- pegel L_m /dB(A)
<u>Fußball</u>				
Spielfeld 1	106	351	-63,5	42,5
Spielfeld 2	106	172	-55,5	50,5
Spielfeld 3	106	288	-61,2	44,8
<u>Parkplätze, Sportler</u>				
P 1	89	340	-63,1	25,9
P 2	89	160	-54,7	34,3
<u>Parkplätze, Zuschauer</u>				
P 1	95,5	340	-63,1	32,4
P 2	89	160	-54,7	34,3

IBP 1, WR
Werktags

Schallquelle	Immissionspegel L_m /dB(A)	Einwirkzeit von - bis	Ruhezeiten- zuschlag /dB	Zeitkorrektur ΔL_r /dB	Beurteilungspegel L_r /dB(A)
<u>Fußball</u>					
Spielfeld 1	0	06.00-15.00	-	-	0
	42,5	15.00-19.00	0	-6,0	36,5
	42,5	19.00-21.00	+6	-9,0	39,5
	0	21.00-22.00	-	-	0
					<u>41,3</u>
<u>Spielfeld 2</u>					
	0	06.00-15.00	-	-	0
	50,5	15.00-19.00	0	-6,0	44,5
	50,5	19.00-21.00	+6	-9,0	47,5
	0	21.00-22.00	-	-	0
					<u>49,3</u>
					49,9
<u>Spielfeld 3</u>					
	0	0	-	-	0
<u>Parkplätze</u>					
P 1/Sportler	0	06.00-15.00	-	-	0
	25,9	15.00-19.00	0	-6,0	19,9
	25,9	19.00-21.00	+6	-9,0	22,9
	0	21.00-22.00	-	-	0
					<u>24,7</u>
<u>P 2/Sportler</u>					
	0	06.00-15.00	-	-	0
	34,3	15.00-19.00	0	-6,0	28,3
	34,3	19.00-21.00	+6	-9,0	31,3
	0	21.00-22.00	-	-	0
					<u>33,1</u>
					33,7

Tabelle

50,0
 =====

IBP 1, WR
Sonntag

Schallquelle	Immissionspegel L_m /dB(A)	Einwirkzeit von - bis	Ruhezeiten- zuschlag /dB	Ruhezeiten- dB(A)	Zeitkorrektur ΔL_r /dB	Beurteilungspegel L_r /dB(A)
<u>Fußball</u>						
Spielfeld 2	0	06.00-13.00	-	0	-	0
	50,5	13.00-15.00	+6	56,5	-9,0	47,5
	50,5	15.00-17.00	0	50,5	-9,0	41,5
	0	17.00-22.00	-	0	-	0
						48,5
<u>Parkplätze</u>						
P 1/Zuschauer	0	06.00-13.00	-	0	-	0
	32,4	13.00-15.00	+6	38,4	-9,0	29,4
	32,4	15.00-17.00	0	32,4	-9,0	23,4
	0	17.00-22.00	-	0	-	0
						30,4
P 1/Sportler	0	06.00-08.00	-	0	-	0
	25,9	08.00-09.00	+6	31,9	-12,0	19,9
	25,9	09.00-13.00	0	25,9	-6,0	19,9
	25,9	13.00-15.00	+6	31,9	-9,0	22,9
	25,9	15.00-19.00	0	25,9	-6,0	19,9
	25,9	19.00-22.00	+6	31,9	-7,3	24,6
						28,9
P 2/Sportler	0	06.00-08.00	-	0	-	0
	34,3	08.00-09.00	+6	40,3	-12,0	28,3
	34,3	09.00-13.00	0	34,3	-6,0	28,3
	34,3	13.00-15.00	+6	40,3	-9,0	31,3
	34,3	15.00-19.00	0	34,3	-6,0	28,3
	34,3	19.00-22.00	+6	40,3	-7,3	33,0
						37,3
						38,6
						48,9