

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DIE**

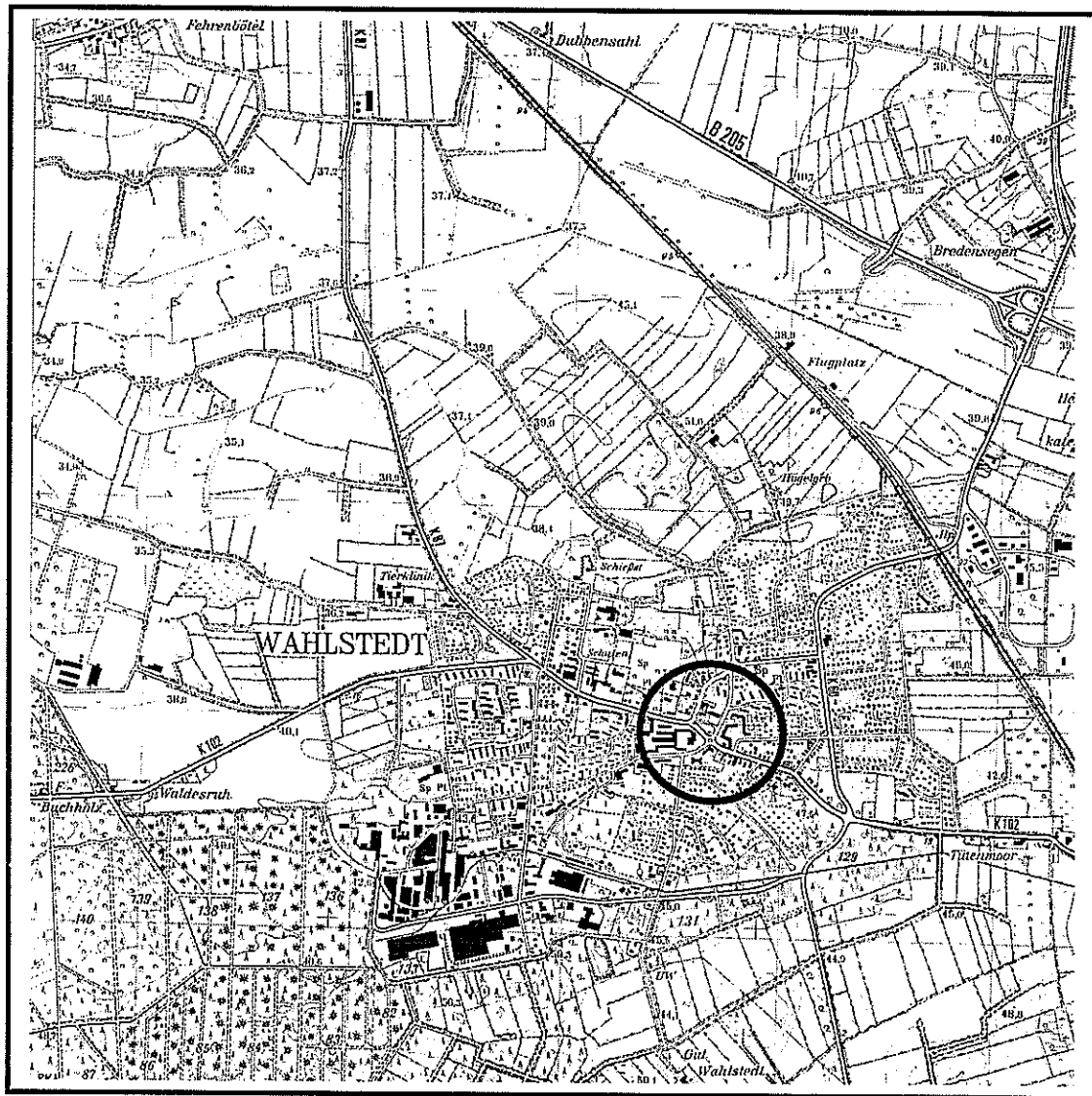
**2. ÄNDERUNG  
UND ERWEITERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 6e  
„STADTKERN NORD / ALTES DORF“**

**DER**

**STADT WAHLSTEDT  
KREIS SEGEBERG**



**Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 6e  
„Stadtkern Nord / Altes Dorf“  
der Stadt Wahlstedt  
Kreis Segeberg**

**Verfahrensstand nach BauGB**

§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



**Gosch - Schreyer - Partner**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 21.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben.....	1
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ..	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ....	1
4. Allgemeines Planungsziel.....	2
5. Einzelheiten der Planung.....	2
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	2
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
5.3 Verkehrserschließung.....	3
5.4 Baumallee.....	3
6. Natur und Landschaft - Umwelt .....	4
6.1 Landschaftsplanung.....	4
6.2 Eingriffsregelung.....	4
6.3 Umweltprüfung.....	7
6.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur .....	7
6.5 Natura 2000.....	7
6.6 Artenschutz.....	7
6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes.....	7
6.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote.....	7
6.9 Immissionsschutz .....	8
6.10 Altlasten.....	9
7. Ver- und Entsorgung, Archäologie.....	9
8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung	10

### 1. Planungsvorgaben

Für das Stadtgebiet von Wahlstedt gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, der das jetzige Planungsareal als Wohnbaufläche darstellt. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6e wird daher nicht unmittelbar aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt. Da es sich aber um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, (siehe Ziffer 2 dieser Begründung), wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unverzüglich durch Berichtigung angepasst. Er wird dann für das jetzige Plangebiet Mischgebietsflächen ausweisen.

Für den gesamten Baubereich zwischen Segeberger Straße, Dorfstraße und Rendsburger Straße im Stadtzentrum von Wahlstedt wurde 1983 der Bebauungsplan Nr. 6e verabschiedet, dessen südlicher Teilbereich jetzt das Plangebiet der 2. Änderung ausmacht. Dieser Bebauungsplan Nr. 6e weist den Bereich zwischen Segeberger Straße, Dorfstraße, Hökerredder und Rendsburger Straße als allgemeines Wohngebiet aus.

Zum Bebauungsplan Nr. 6e ist außerdem zwischenzeitlich eine 1. Änderung erstellt worden, die allerdings nie in Kraft getreten ist. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e ersetzt nur die Planungen für den südlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes. Hierzu tritt der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 6e außer Kraft, sobald die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e rechtskräftig geworden ist.

Die Stadt Wahlstedt hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Planungsareal allerdings, da es in der Innenstadt liegt, ebenfalls den Bau- und Parkplatzflächen zurechnet. Landschaftspflegerische Vorgaben stehen daher dieser neuen Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegen.

### 2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6e überplant ein größtenteils bebautes Areal mitten im Bebauungszusammenhang der Innenstadt von Wahlstedt. Es handelt sich daher um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine Nachverdichtung von Flächen regelt. Aus diesem Grunde kann ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, bei dem weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Umweltbericht zu erstellen ist und auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form der nachträglichen Berichtigung erfolgen kann.

### 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die genaue Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt umschreiben:

Segeberger Straße (K 102), Dorfstraße, Hökerredder (einschließlich) und Rendsburger Straße.

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Wahlstedt gegenüber dem Rathaus nördlich der Segeberger Straße, die die Kreisstraße 102 ist, und hat eine Größe von 7.525 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden von der Nordseite des Hökerredders begrenzt, an den nördlich Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienwohnblocks angrenzt. Auch östlich und westlich des Plangebietes sowie im weiteren Stadtzentrum sind neben typischen innerstädtischen Mischnutzungen auch Wohngebäude in jeder möglichen Ausprägungsform wie z.B. Mietwohnungsblocks, Reihenhäuser aber auch Einfamilienhäuser vorhanden.

Im östlichen Plangebiet liegt das Grundstück Segeberger Straße 7, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Im westlichen Plangebiet herrscht typische Mischnutzung vor. So sind auf dem Grundstück Segeberger Straße 1 ein Tabakhandel und ein Versicherungsbüro untergebracht. Das Obergeschoss dient dem Wohnen. Das Grundstück Dorfstraße 2 beherbergt unten ein Elektronikgeschäft und ein Architekturbüro sowie im Obergeschoss wiederum Wohnen. Die übrigen Grundstücksflächen werden als Stellplatzbereiche und Hausgärten genutzt oder sind brach gefallen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6e vorgesehene Kinderspielplatz ist nie errichtet worden.

sind brach gefallen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6e vorgesehene Kinderspielplatz ist nie errichtet worden.

Die Erweiterung des Plangeltungsbereiches bezieht sich auf das Flurstück 117/8 in der Südwestecke des Plangebietes. Diese Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten. Sie soll zur abschließenden städtebaulichen Regelung des Quartiers aber mit aufgenommen werden. Es würde keinen Sinn machen, die von Straßenflächen abgegrenzte und zum angrenzenden Grundstück gehörende Fläche unbeplant zu lassen.

#### 4. Allgemeines Planungsziel

Durch die jetzige Bauleitplanung soll die Bebauung und Nutzung des Innenstadtbereiches von Wahlstedt modernisiert und abgerundet werden. Zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation und des gesamten innerstädtischen Erscheinungsbildes ist es notwendig, neben dem Wohnen auch typische städtische Mischnutzungsarten im Innenstadtkern anzusiedeln, wie sie auf den beiden westlichen Grundstücken des jetzigen Plangebietes und außen um den Geltungsbereich herum bereits vorhanden sind.

Es besteht nun die Möglichkeit auf dem östlichen Plangebietsteil eine Einzelhandelseinrichtung zu etablieren, durch die die Lebensmittelversorgung des gesamten Stadtgebietes der Stadt Wahlstedt mit gesichert und modern ausgebaut werden kann. In dieser innerstädtischen Mischnutzungslage ist eine Einzelhandelseinrichtung nicht nur wirtschaftlich sondern auch städtebaulich hervorragend platziert.

Um diese Ansiedlung zu ermöglichen, wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6e notwendig, der das Planungsareal bis jetzt als allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise und einer zwingenden Dreigeschossigkeit festgeschrieben hat. Nunmehr werden Mischgebietsflächen in teilweise niedrigerer, aufgelockerteter Bauweise ausgewiesen.

#### 5. Einzelheiten der Planung

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, so dass sich eine typische innerstädtische Mischnutzung etablieren bzw. erhalten kann. Der auf dem östlichen Teilbereich vorgesehene neue Einkaufsmarkt wird nur eine Gesamtverkaufsfläche inklusive Bäckerei von ca. 790 m<sup>2</sup> aufweisen. Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> sind in einem Mischgebiet zulässig, so dass keine weitergehende Regelung zur Ansiedlung des Einkaufsmarktes getroffen werden muss. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes

ist aber auch klargestellt, dass keine großflächige Einzelhandelseinrichtung entstehen kann und soll. Für sie wäre das Bauareal in der Innenstadt nicht ausreichend groß.

Auf der anderen Seite ermöglicht eine Mischgebietsausweisung die Ansiedlung von typischen innerstädtischen Mischnutzungen wie Einkaufseinrichtungen, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und ähnliches. Gleichzeitig kann aber auch die Wohnnutzung in den Gebäuden, z.B. in den oberen Geschossen, eingerichtet und auch weiterhin ausgeübt werden, so dass eine typische kleinstädtische Innenstadtlage entsteht bzw. weiterhin bestehen bleiben kann.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich um Innenstadtlagen, die durchaus intensiver bebaut werden können und sollen als in Stadtrandlagen. Gerade um dem im Baugesetzbuch festgelegten Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werden zu können, ist es wichtig, Innenstadtgrundstücke ausreichend verdichtet zu nutzen. Deshalb wird das Maß der baulichen Nutzung für den westlichen Bereich (Baufeld 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,6, die der maximalen Ausnutzungsziffer für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO entspricht, relativ verdichtet festgesetzt.

Außerdem wird hier weiterhin eine Dreigeschossigkeit zugelassen, wie sie schon der Ursprungsbebauungsplan vorsah, der die Geschosszahl allerdings sogar als zwingende Anzahl festlegte. Zur Erweiterung der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer wird nun nur noch die Möglichkeit der maximalen Dreigeschossigkeit eingeräumt. Eine städtebauliche Begründung für ein zwingend dreigeschossiges Gebäude besteht nicht.

Um aber zu verhindern, dass bei einer möglichen Dreigeschossigkeit ein zu hohes Gebäude entstehen kann, das sich nicht in die Bebauungstypik der Umgebung einfügt, wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m vorgegeben. Die Neubebauung greift damit in ihrer maximalen Höhenentwicklung auf angrenzende und gegenüberliegende Gebäudegrößen und -höhen zurück.

Für den östlichen Mischgebietsteil (Baufeld 1) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 vorgegeben, weil für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsgeschäftes mit knapp 800 qm Verkaufsfläche und entsprechenden Lager- und Anlieferbereichen keine größere Ausnutzungsziffer benötigt wird.

Um die Errichtung einer ausreichend großen Stellplatzanlage auf dem Einzelhandelsgrundstück (Baufeld 1) zu ermöglichen, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Grundflächenzahl für die Er-

richtung von Stellplätzen und Anlieferungsbereichen einschließlich deren Zufahrt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf, so dass eine moderne Stellplatzanlage mit ausreichend breiten Fahrwegen und Stellplätzen errichtet werden kann.

Für den östlichen Geltungsbereichsteil (Baufeld 1) musste eine abweichende Bauweise, allerdings nur eingeschossig, festgesetzt werden, in der größtenteils die Vorschriften zum Grenzabstand wie bei der offenen Bauweise einzuhalten sind, bei der aber Gebäudelängen über 50 m und eine Grenzbebauung zum Höckerredder zulässig sind.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Plangebiet können über die das Gebiet umgebenden Straßenzüge ordnungsgemäß erschlossen werden. An der Erschließung der vorhandenen Gebäude im Westteil des Plangebietes werden keine Veränderungen vorgenommen.

Die Segeberger Straße ist die Kreisstraße 102. Das Plangebiet liegt aber innerhalb ihrer Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass Zufahrten zur Straße grundsätzlich möglich sind.

Für den östlichen Plangebietsteil (Baufeld 1) wird jedoch eine verbindliche von dem Kreisverkehrsplatz abgerückte Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) von der Segeberger Straße festgesetzt. Es soll die einzige Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage sein, um

die Rendsburger Straße nicht unnötig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten und die Wohnruhe der dort vorhandenen Mietwohnungsblocks nicht über Gebühr zu beeinträchtigen sowie

- potentielle Verkehrsprobleme aufgrund der frequentierten Einfahrt zur Stellplatzanlage und zum Anlieferungsbereich des zu erwartenden Einzelhandels in Verbindung mit dem Kreisverkehrsplatz zu vermeiden.

Eine fußläufige Anbindung des Einkaufsmarktes Richtung Rendsburger Straße ist aber natürlich zulässig und vorgesehen.

Der Höckerredder im Norden des Plangebietes ist als Fuß- und Radweg festgesetzt worden. Hier kann eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung im Innenstadtbereich von Wahlstedt erhalten bleiben, auf der der PKW - Verkehr weitgehend ausgeschlossen wird. Damit ist insbesondere ein gefahrloses Benutzen des Geh- und Radweges für Jugendliche und Kinder gegeben.

Der Bebauungsplan nimmt an der Wegefläche Höckerredder gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Veränderungen vor. Die Fahrbahn und die Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück Rendsburger Straße 1 und 3 bleiben für Einsatzfahrzeuge unverändert erhalten. Schon jetzt dürfen diese nicht über das südlich liegende Nachbargrundstück fahren. Ei-

ne Einschränkung der Verkehrsverhältnisse ist daher nicht gegeben. Auch die Überprüfung der Verkehrsverhältnisse mit sog. Schleppturkurven hat ergeben, dass dreiaxlige Lastkraftwagen das vorhandene Tor als Feuerwehrezufahrt nutzen können. Eine Verlegung des geplanten Gebäudes ist dafür nicht notwendig.

Damit die genehmigten Zufahrten und Stellplatzbereiche auf den Grundstücken an der Dorfstraße weiterhin unverändert anfahrbar bleiben, wird für den entsprechenden Teil des westlichen Höckerredders zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 23/1 und 25/1 festgesetzt. Damit ändert sich dann an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort nichts. Die Stellplätze und Garagenzufahrten bleiben erhalten.

An der Segeberger Straße und der Rendsburger Straße ist die Verkehrsfläche an einigen Stellen neu so aufgenommen worden, dass der vorhandene Geh- und Radweg auf mindestens 2,50 m Gesamtbreite erweitert werden kann. Dies komplettiert die Wegeverbindungen entlang der Segeberger Straße und der Rendsburger Straße sowie der Kreiselanlage und kann jetzt im Zuge der Herstellung der Einzelhandelseinrichtung und der dazugehörigen Stellplatzanlage sehr gut mit hergerichtet werden. Die Flächen werden anschließend ins Eigentum der Stadt Wahlstedt übergehen und von ihr unterhalten werden.

### 5.4 Baumallee

Die Alleebäume auf der Dorfstraße stehen auf einem Grünstreifen zwischen Fußweg und Fahrbahn im öffentlichen Straßenbereich, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Der Geltungsbereich endet mit den privaten Grundstücken.

Die Baumallee der Dorfstraße ist ein geschütztes Biotop. Die Bäume stehen schon von daher unter Schutz. Da sie im Straßenbereich der Dorfstraße stehen, wird die Stadt Wahlstedt diese schönen Bäume auch in Zukunft erhalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zum Schutz der Bäume ist nicht notwendig, da sie als Biotop ohnehin schon durch die Naturschutzgesetze geschützt sind. (Vergl. Auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vom 14.12.2011 auf Seite 5 dieser Liste)

Allerdings wird die Baugrenze im Plan bis auf den vorhandenen Gebäudebestand zurück genommen, da sich die Wurzeln und Kronen der Bäume an diesen Ist-Zustand gewöhnt haben und daher ein Heranrücken einer evt. Neubebauung an die Bäume

verhindert werden muss. So wird der Baumerhalt noch gefördert.

## 6. Natur und Landschaft - Umwelt

### 6.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld den damaligen Bestand dar (Wohnbauflächen bzw. Parkplatz mit bedeutsamen punktuellen bzw. linearen Gehölzstrukturen). Die entsprechenden Strukturen (insbesondere Baumallee in der Dorfstraße, randliche naturnahe Gehölzstrukturen auf dem Flurstück 25/1 sowie am nördlichen Randbereich des Hökerredders) sind aktuell auch noch vorhanden. Die Strukturen werden in dem vorliegenden Bauleitplan in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.

Konkrete Maßnahmen werden im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

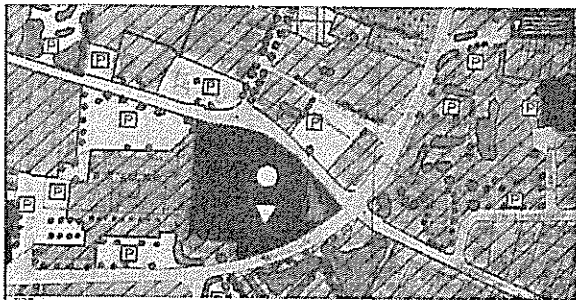


Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan

### 6.2 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und/oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen können. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Darstellung und Bewertung der sich voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in systematischer Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (INMUNFSH 1998).

**HINWEIS:** Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ggf. ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

#### Schutzgut Boden

Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit erheblichen zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad ergibt sich aus folgender Tabelle und beträgt ca. 91 % (= 6.839 m<sup>2</sup>).

Anmerkung: Für die Verkehrsfläche wäre ein Versiegelungsgrad von 100 % planungsrechtlich zulässig. Die Stadt beabsichtigt jedoch z.Zt. einen solchen Ausbau nicht.

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Zulässiger Versiegelungsgrad	
		in %	in m <sup>2</sup>
MI 1	3.985	100	3.985
MI 2	2.305	80	1.844
Grünfläche	200	0	0
Verkehrsfläche	1.010	100	1.010
Gesamtfläche	7.500	91,2	6.839

Gem. den bisherigen Festsetzungen konnten unter Berücksichtigung § 19 BauNVO i.d.F. vor 1990 das festgesetzte WA und die Verkehrsflächen zu 100 % versiegelt werden. Für die neue Erweiterungsfläche (Flurstück 117/8) erscheint eine vollständige Versiegelung bereits ebenso zulässig. Lediglich für die festgesetzten Grünflächen (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) ist eine nur für die Zweckbestimmung erforderliche Bodenversiegelung zulässig (z.B. befestigte Spielplatzflächen, Zuwegungen).

Nach überschlägiger Berechnung wird die bisher und zukünftig zulässige Bodenversiegelung in etwa gleich sein, so dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Bodenversiegelungen zu rechnen ist.

#### Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit keinem zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser und damit Beeinträchtigungen zu rechnen (vgl. oben Schutzgut Boden).

Aufgrund der Änderung der Grundnutzung (geplante PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1) ist das Niederschlagswasser aus dem Mischgebiet gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an

Belastungsstoffen als etwas problematischer zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei regelgerechter Behandlung des Niederschlagswassers aber nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der derzeitigen Situation ist durch voraussichtlichen Verlust von raumwirksamen Gehölzstrukturen und Grünflächen und die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich mit einer Erhöhung stadtklimatischer Effekte sowie den Verlust von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion zu rechnen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist hierbei jedoch nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen werden zusammenfassend aufgrund der örtlichen Situation als nicht erheblich bewertet.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber der derzeitigen Situation ist aufgrund des Verlustes an eingewachsenen Grünstrukturen und dem damit verbundenen Verlust an Naturnähe sowie einer Überformung und Neuordnung des Geltungsbereiches mit baulichen Anlagen mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist nach planerischer Einschätzung jedoch insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Schutzgut Gefährdete Arten und Angrenzende Lebensräume

Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor. Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen wird nach planerischer Einschätzung als sehr gering bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume sind nicht erkennbar.







### Schutzgut Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Teilbereiche des Geltungsbereiches werden in erster Linie aufgrund der naturnahen und alten sowie Gehölzstrukturen als Flächen bzw. Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet (vgl. obige Abbildung).

Die zu erwartende Beseitigung ist als eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten, die jedoch gegenüber den bisherigen Festsetzungen bereits planungsrechtlich zulässig ist und durch die neuen Festsetzungen somit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

### **6.3 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

### **6.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur**

Für die Stadt Wahlstedt existiert keine Baumschutzsatzung.

Gemäß Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich ansonsten nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Wirkbereich.

### **6.5 Natura 2000**

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000‘.

### **6.6 Artenschutz**

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sowie ggf. auch bauliche Anlagen des Plangebietes (Gebäudebrüter) können für planungsrelevante geschützte Tierarten trotz der Lage im verdichteten Siedlungsverbund eine pot. Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat haben. Bei den folgenden Darstellungen handelt es sich um eine planerische Einschätzung, die nicht durch nähere Untersuchungen oder eine fachlich abgesicherte Potentialabschätzung abgesichert ist. Konkrete Hinweise oder Daten zu entsprechenden Tierarten liegen nicht vor.

Eine potentielle Bedeutung gilt insbesondere für Vögel. Durch die zu erwartenden Eingriffe werden

hierbei voraussichtlich aber nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Vogelarten potentiell betroffen sein. Unter Maßgabe der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Bauzeitenmanagement gem. § 27 a LNatSchG – kein Gehölzschnitt – beseitigung in der Zeit vom 15. März bis 30. September) werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrechtlich vorbereitet.

Bei den ebenso grundsätzlich geschützten Fledermäusen ist insbesondere für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus eine Nutzung insbesondere als Sommerquartier und als Jagdhabitat pot. möglich (in bzw. an Gebäude, z.B. Schuppen mit Holzverkleidung auf Flurstück 25/1). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeuten vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße jedoch voraussichtlich keine wesentliche Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalpopulationen der Umgebung voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von potentiellen Verbotstatbeständen bei Fledermäusen (hier Tötungsverbot) sollten die Gebäude grundsätzlich hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht werden sowie der Abriss von Gebäuden bevorzugt im Winterhalbjahr erfolgen. Bei einem Vorkommen können Verbotstatbestände i.d.R. durch so genannte ‚CEF-Maßnahmen‘ (= vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) sowie ein abgestimmtes Bauzeitenmanagement vermieden werden.

Das Vorkommen planungsrelevanter geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der Lage und Standortfaktoren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen.

### **6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen bzw. Flächen erscheint städtebaulich derzeit nicht erkennbar erforderlich.

### **6.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Insgesamt soll durch die u.g. Anpflanzgebote eine gestalterisch wirksame ‚Durchgrünung‘ erreicht und das Planungsgebiet zukünftig möglichst wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen, sollen sich hierdurch auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere ergeben.

Durch die festgesetzte Strauchpflanzung soll darüber hinaus eine Abschirmung der voraussichtlich zu erwartenden Einzelhandelsnutzung im Bereich des Baufeldes 1 gegenüber der nordwestlich angrenzenden Bebauung incl der dazugehörigen Freiflächen im Bereich des Baufeldes 2 erreicht werden.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze werden innerhalb des jeweiligen Grundstücke standortgerechte Laubbaumpflanzungen festgesetzt. Die Verteilung bzw. räumliche Anordnung der Baumpflanzungen wird nicht geregelt und soll den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzern überlassen werden.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten (vgl. FLL 2005 und 2010<sup>1</sup>).

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird auch eine Mindestpflanzqualität und -dichte festgesetzt.

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Gehölzpflanzungen und ein wirksames Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe bzw. -größe der Gehölze im ausgewachsenen Zustand festgesetzt. Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter<sup>2</sup> verwiesen.

Um ein Mindestmaß an ‚Naturnähe‘ und damit eine höhere ‚ökologische‘ Wirksamkeit zu gewährleisten, sollen bei der festgesetzten Strauchpflanzung mindestens zu 50 % standortheimische Gehölze verwendet werden.

Vorhandene Bäume auf den Grundstücken können (soweit sie die Anforderungen erfüllen) als Baumpflanzung im Zusammenhang mit der o.g. Festsetzung angerechnet werden. Hierdurch soll auch ein Anreiz zum Erhalt vorhandener Bäume erzielt werden.

**HINWEIS:** Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz in S.-H. insbesondere hinsichtlich der

erforderlichen Grenzabstände gem. § 37 zu beachten!

## 6.9 Immissionsschutz

Um die vom zukünftigen Einkaufsmarkt ausgehenden Immissionen und deren Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Plangebiet zu beurteilen, wurde im Mai 2011 von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner eine „schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6e, 2. Änderung – Neubau eines Nettomarktes“ erstellt. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Wahlstedt eingesehen werden. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass unter folgenden Voraussetzungen keine Immissionsschutzprobleme entstehen:

- Verzicht auf eine Warenanlieferung in dem Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

Der Betreiber der geplanten Einzelhandelseinrichtung hat zugesagt, dass die Warenanlieferung nur in den Tagzeiten stattfinden wird.

Im Einzelnen führt der Gutachter zur Immissionssituation und zu möglichen Schutzmaßnahmen folgendes aus (S. 8):

*„Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung war es – aufgrund der geplanten anlagebezogenen Lärmquellen des NETTO-Marktes – ausschließlich die Gewerbelämbelastung für die umliegende, vorhandene Wohnbebauung rechnerisch zu ermitteln und darzustellen. Der geplante NETTO-Markt stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz dar. Sie ist so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Außerdem ist dafür Sorge zu tragen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“*

[...]

*Zur schalltechnischen Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die umliegende, vorhandene Wohnbebauung werden alle relevanten, durch den Marktbetrieb entstehenden Geräusche berücksichtigt und berechnet.*

*Für den Nachtzeitraum vom 22.00 bis 6.00 Uhr ist als einzige Schallquelle des geplanten Marktes die Klima-, Kälte- und Lüftungsanlage, die hier im 24-Stundenbetrieb läuft, zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse zeigen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum an der umliegenden, vorhandenen Wohnbebauung. An allen untersuchten Immissionsorten verbleiben die Beurteilungspegel nachts mit max. 34 dB(A) noch*

<sup>1</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2005 bzw. 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 bzw. 2.

<sup>2</sup> Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün 11, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: www.galk.de) .

deutlich unter den entsprechenden Richtwerten für Mischgebiete von 40/45 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr werden durch den Beurteilungspegel aus der Gesamtbelastung des Anlagenlärms an der umliegenden, vorhandenen Wohnbebauung überall eingehalten. Der Beurteilungspegel am empfindlichsten Immissionsort (Alte Landstraße 11, Nordwestseite, WA-Gebiet) erreicht zwar den Richtwert 55 dB(A) tags, überschreitet ihn jedoch nicht. Auch die Berechnung des Maximalpegels einzelner Geräuschspitzen ergibt tags keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte. Die Maximalbeurteilungspegel an den empfindlichsten Immissionsorten liegen erheblich (mindestens 15 dB(A)) unter den für dieses Kriterium zulässigen Richtwerten von 85/90 dB(A).

Der Betrieb des geplanten Nettomarktes führt unseres Erachtens aus lärmtechnischer Sicht zu keinen Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, wenn durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass

- keine Warenanlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgt
- der übrige Umfang des Marktbetriebes sowie die Lage und Schalleistung sämtlicher Schallquellen den Ansätzen dieser Untersuchung entspricht.“

Die Einhaltung der Anlieferungszeiten kann wegen fehlender Rechtsgrundlagen leider nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden. Die Stadt Wahlstedt vertraut dabei auf die Aussagen des Nettomarktbetreibers.

Da die Baugrenzen des Baufeldes 2 erheblich nach Osten Richtung Baufeld 1 erweitert worden sind, wurde die Erarbeitung einer ergänzenden schalltechnischen Berechnung notwendig, die das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner mit Datum vom Januar 2012 erstellt hat. Diese ergänzende schalltechnische Berechnung untersucht die möglichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsmarktes auf den südöstlichen Teil des Flurstückes 25/1. Der Gutachter kommt in dieser ergänzenden schalltechnischen Berechnung zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem genannten Flurstück nur dann geschaffen bzw. erhalten werden können, wenn die Anlieferung einschließlich Rampe des geplanten NETTO-Marktes vollständig eingehaust wird. Eine entsprechende zusätzliche Festsetzung ist noch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Damit wird sichergestellt, dass von der Anlieferung weder auf das Gebäude noch auf die Außenbereiche Immissionen einwirken werden. Das hat den Vorteil, dass auch evtl. vorhandene Balkone im 1. OG ebenfalls geschützt sind, was bei einer Lösung mit Lärmschutzwand nur mit recht hohen Wandhöhen zu erreichen wäre.

## 6.9 Altlasten

Seit 1993 werden im Kreis Segeberg Flächen, auf denen aufgrund altlastenrelevanter Gewerbstätigkeiten schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, systematisch erfasst. Für eine große Anzahl dieser Flächen liegen umfangreiche Informationen, Untersuchungsergebnisse und gutachterliche Bewertungen bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg vor. Besonders umweltrelevante Daten werden in einem Boden- und Altlastenkataster zusammengeführt. Im Boden- und Altlastenkataster werden auch Flächen registriert, für die ein hinreichender Verdacht auf Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bzw. ein hinreichender Altlastenverdacht besteht.

Für die Standorte Segeberger Straße 1, 3, 5 und Dorfstraße 2 wurde im Jahre 2022 aufgrund altlastenrelevanter Gewerbemeldungen bzw. Hinweisen in Adressbüchern im Auftrag des Kreises Segeberg eine Plausibilitätsprüfung durch das Büro BRUG durchgeführt. Hierbei konnte der Altlastenverdacht für die Flächen Segeberger Straße 1 und 3 sowie Dorfstraße 2 entkräftet werden. Sie wurden aus der weiteren Bearbeitung entlassen und archiviert (A1 – Archiv).

Für die Segeberger Straße 5 liegt der unteren Bodenschutzbehörde ein Hinweis vor, dass das Grundstück von der Autowerkstatt Hugo und Arnold Lehse genutzt wurde (Standort aus Adressbuchauswertung 1964). Der Standort wird daher im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg geführt. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung konnte eine ebenfalls auf dem Grundstück vermutete Tankstelle einer anderen Fläche zugeordnet werden. Genauere Kenntnisse zur Autowerkstatt konnten nicht gewonnen werden. Im Rahmen der geplanten Bebauung des o.g. Grundstückes ist daher eine weitergehende historische Recherche durchzuführen, um den Altlastenverdacht zu verifizieren bzw. zu entkräften. Ggf. werden weitere Untersuchungen (orientierende Untersuchungen) erforderlich.

## 7. Ver- und Entsorgung, Archäologie

Die Grundstücke im Plangebiet sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Auch die Neubauten können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Bauherren werden vor Baubeginn Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

Im Planbereich liegen Kommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die Telekom bittet, sich so früh wie möglich mit dem PTI 12,

Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Tel. 0451  
– 488 47 00, in Verbindung zu setzen.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig. Die Stadt Wahlstedt setzt dabei auf privaten Grunderwerb. Dies gilt auch für die Flächen des zu errichtenden Fußweges entlang der Segeberger Straße, die im Plangebiet ausgewiesen worden sind. Die Stadt wird diese privatrechtlich erwerben.

Finanzierungskosten durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wahlstedt nicht. Die Planungskosten werden der Stadt vom Investor des Einzelhandelsmarktes von der Hand gehalten.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in der Sitzung am 23.04.2012 gebilligt.

Wahlstedt, den 21.05.2012 **Stadt Wahlstedt**



i.V.

~~Der Bürgermeister~~  
zweiter Stellvertreter  
des Bürgermeisters