

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, für das Gebiet „Alte Landstrasse/Lerchenstrasse“, der Stadt Wahlstedt

für das Gebiet „östlich der Kieler Strasse, westlich des Schwalbenweges und südlich der Alten Landstrasse“.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung
 7. Kosten.
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 28.05.2001 beschlossen, für das Gebiet „östlich der Kieler Strasse, westlich des Schwalbenweges und südlich der Alten Landstrasse“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Anbauten bzw. Neubauten. Bei gleichzeitiger Gebietsänderung von Kleinsiedlungsgebiet in Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt als W-Fläche (Wohnbaufläche) dargestellt. Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

Südlich durch die Grundstücke 55/2, 57/5, 42/6 bis 42/8

westlich durch die Kieler Strasse,

nördlich durch die „Alte Landstrasse“ und

östlich durch die Flurstücke 42/14 bis 42/9.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha.

Die genaue Lage ist aus dem Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

3. Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 soll auf den vorhandenen Grundstücken die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung durch die Eigentümer oder ihre Familien in Form einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden. Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

4. Inhalt der Planung

Die Festsetzung als WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) wird geändert in WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

Typisch für das Kleinsiedlungsgebiet ist das Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen intensiven Gartenbaunutzung und oftmals einer Kleintierhaltung.

Seit dem Entstehen der Kleinsiedlungen Anfang der dreißiger Jahre wurde diese Baugebietsart zu einem festen Bestandteil der städtebaulichen Ordnung. Die Baugebietsart ist insbesondere dafür geeignet, Bevölkerungskreisen mit geringem Einkom

men durch eigenen Besitz von Haus und Gartennutzung die Selbstversorgung, die Verbundenheit mit der Natur und die Bodenständigkeit zu vermitteln. Dies war verbunden mit einer gewissen Grundstücksgröße.

Kleinsiedlungsgebiete spielen heute aufgrund des gestiegenen Wohlstandes unserer Gesellschaft keine so große Rolle mehr. Infolge des großen Angebotes an preisgünstigen Nahrungsmitteln lohnt sich die eigene Selbstversorgung häufig nicht. Viele Kleinsiedlungsgebiete von heute haben sich daher dem Charakter eines Wohngebietes angeglichen.

Heute besteht für die Eigentümer oder ihre Familien vielfach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der auf dem vorhandenen Grundstück befriedigt werden könnte. Viele Grundstücke sind aufgrund der ursprünglichen Siedlungskonzeption so groß geschnitten, dass sie sich für eine zusätzliche Bebauung anbieten. Auf anderen Grundstücken wäre zumindest ein Erweiterungsbau möglich.

Aus diesem Grunde entschloss sich die Stadtvertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um eine maßvolle bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Einer solcher Nachverdichtung des Baugebietes steht jedoch die bisherige Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet in Verbindung mit relativ kleinen überbaubaren Grundstücksflächen entgegen.

Mit der 3. Änderung sollen daher die Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich seiner bisherigen Änderungen so modifiziert werden, dass eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes durch die Eigentümer erfolgen kann. Aus dem Ursprungsplan einschl. seiner bisherigen Änderungen bleiben die Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen erhalten. Die Regelungen über Art und Maß der Nutzung, die Bauweise und die Baugestaltung werden dagegen neu gefasst.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Die Nachverdichtung findet innerhalb der geschlossenen Ortslage statt. Dies entspricht auch dem Gebot, schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Bauvorhaben wie Anbauten und Erweiterungen innerhalb dieser Fläche sind nach § 34 BauGB zulässig und nicht als Eingriff anzusehen.

Die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke über Pfeifenstiele bereitet erstmals einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz vor. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,20) wird nicht erhöht.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes bzw. eines Grünordnungsplanes ist aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft, der Größe der zu untersuchenden Fläche und der zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Die rückwärtigen Flächen werden zur Zeit als Hausgärten genutzt. Sie können als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes getroffen.

Das Plangebiet soll nunmehr wie folgt baulich in Anspruch genommen werden:

ca. $21.000 \text{ m}^2 \times 0,4 (0,20 + 100\%) = 8.400 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 4.200 \text{ m}^2$.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind somit zusätzliche Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Aufgrund der neuen Planung sind zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 4.200 m^2 möglich. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Ausgleich wird von der Stadt Wahlstedt, auf dem stadt eigenen Flurstück 39/1 am Wittenborner Weg zur Verfügung gestellt (s. Anlage der Begründung). Auf dem Flurstück steht noch eine Restfläche von ca. 3.500 m^2 als Ausgleich für noch offene Maßnahmen bereit. Dieses Flurstück ist auch im Landschaftsplan als „Eignungsfläche für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen“ dargestellt.

Die Fläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Unter Sukzession wird die natürliche Vegetationsentwicklung/-abfolge ohne direkte anthropogene Beeinflussung verstanden. Sukzessionsflächen besitzen aufgrund ihrer Dynamik und als zeitlich-räumliche Übergangsstadien zu Klimagesellschaften einen erheblichen Wert

für den Artenschutz (zahlreiche aus der Agrarlandschaft verdrängte Tier- und Pflanzenarten finden hier ihr Rückzugsrefugium). Die Konzentration von Arten ganz unterschiedlicher Sukzessionsstadien auf engem Raum bringt Artenzahlen hervor, die in der Regel weit über dem Durchschnitt etablierter Lebensgemeinschaften liegen. Hinsichtlich der Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Fläche nach Durchlauf verschiedener Brachenstadien von der als Pionier fungierenden Birke besiedelt werden wird und sich in einem späteren Stadium ein naturnaher Eichen-Birken-Wald ausprägen wird.

Abschließende Bilanz

Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

Boden

Bei der festgesetzten GRZ von 0,20 + 100 % ist ein Versiegelungsumfang von max. ca. 8.400 m² möglich. Hierfür ist ein Ausgleich von mind. 1 : 0,5 zu schaffen (4.200 m²). Die geringe Differenz von 700 m² ist vernachlässigbar, da erfahrungsgemäß das zulässige Nutzungsmaß nicht voll ausgeschöpft wird.

In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 ist damit der notwendige Ausgleich erbracht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Dachflächenwasser von Neubauvorhaben soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums

vom 24.08.1999 = IV - 334 - 166.701.400 = in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

6. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung, sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Wahlstedt, 11. NOV. 02

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister



Sven Heurich
(Bürgermeister)