



**STADT WAHLSTEDT**

**Kreis Segeberg**

**BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG DES B-PLANES NR. 12  
„NEUMÜNSTERSTRAßE/  
OSTLANDSTRAßE/DANZIGER WEG“**

**Für das Gebiet nördlich und westlich der Ostlandstraße, östlich des  
Verbindungsweges zwischen der Neumünsterstraße und der Ostland-  
straße sowie südlich der Häuser Neumünsterstraße 21, 21a, 21b und  
25c, 25d als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

**Stadt Wahlstedt, den 20.05.2015**

**Auftraggeber:**



**Stadt Wahlstedt**  
Der Bürgermeister  
Markt 3  
23812 Wahlstedt

**Auftragnehmer:**



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)  
[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Gebiets-/ Bestandssituation	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
<b>II</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte	10
1.1	Planungsalternativen	10
1.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
1.3	Verkehrskonzept	11
1.4	Technisches Erschließungskonzept	11
1.5	Flora / Fauna	13
1.6	Klimaschutz	13
<b>III</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b>	<b>14</b>
1.	Bauliche Nutzung	14
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	14
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	14
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)	15
2.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	15
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	15
3.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	16
4.	Erschließung	16

4.1	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	16
5.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)	16
6.	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	17
6.1	Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)	17
<b>IV</b>	<b>Umwelt und Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
1.	Umweltbericht / Umweltprüfung	18
2.	Regelungen für den Denkmalschutz	18
<b>V</b>	<b>Anhang</b>	<b>19</b>
1.	Rechtsgrundlagen	19
2.	Quellenverzeichnis	20

# I Planungsgegenstand

## 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 10. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des mehrgeschossigen, barrierefreien Wohnungsbaus innerhalb zentraler Lage der Stadt Wahlstedt geschaffen werden.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund des damaligen extremen Bedarfs an Wohnraum entstand ein Großteil des heutigen Wahlstedter Geschosswohnungsbaus in den ersten 20 Jahren nach Ende des zweiten Weltkrieges. Die Bauweise entsprach den typischen, baulich sehr einfachen Gebäudestrukturen der frühen 1950er Jahre, die heute zum Teil deutliche Qualitätsmängel aufweisen. Die mitunter sehr einfache Bausubstanz und der insgesamt schlechte bauliche Zustand machen eine Sanierung der Bestände mitunter unmöglich. Aus diesen Gründen wurde bereits im Jahr 2005 die Riegelbebauung der Ostlandstraße 10 bis 22 zurückgebaut.

Gleichzeitig gab es im Bereich des Mehrfamilienhaussegmentes in den vergangenen Jahren aufgrund mangelnder Nachfrage kaum Neubauinvestitionen. Mittlerweile manifestiert sich eine Verschiebung der Altersstruktur in Form einer fortschreitenden Bevölkerungsalterung. So wird laut *GEWOS – Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH* – bis zum Jahr 2025 von einer weiteren Zunahme des Anteils älterer Einwohner bei gleichzeitigem Rückgang der jüngeren Altersklassen ausgegangen. Obwohl es sich bereits jetzt bei dem Großteil der Wahlstedter Haushalte um Ein- oder Zweipersonenhaushalte handelt, verstärkt dies zusätzlich den Trend hin zu altengerechten, kleineren Wohnformen. Gleichzeitig ermittelt die von *GEWOS* aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Haushaltsprognose einen generellen Anstieg der Haushaltszahlen in der Stadt Wahlstedt auf 4.300 im Jahr 2025 und einen damit verbundenen Nachfrageüberhang von circa 200 Wohnungen. Mit Blick auf diese Entwicklung stellt sich die Stadt Wahlstedt daher auf weiteren Bedarf für Geschosswohnungsbau ein. Ziel ist es dabei, vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand in erster Linie die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale auszunutzen und diesem Umstand mit der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Rechnung zu tragen. Mit dieser Änderungsplanung innerhalb zentraler Lage Wahlstedts sollen daher die vorhandenen städtischen Wachstumspotenziale im Bereich des individuellen, altengerechten Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung ausgenutzt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Neumünsterstraße/Ostlandstraße/Danziger Weg“ befindet sich in zentraler Lage der Stadt Wahlstedt.



Abb. 1: Lage der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 8.600 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 22/20, 22/31, 26/31, 22/142 sowie anteilig 261 und 22/30.

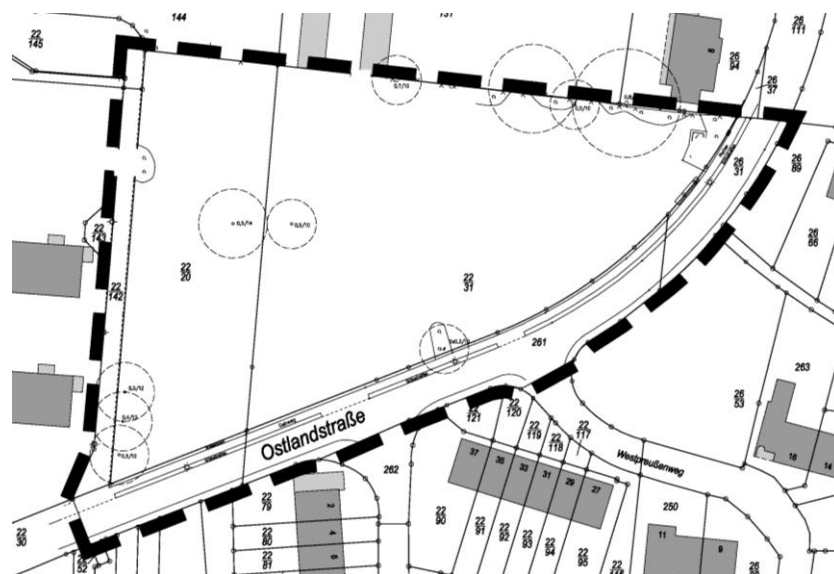


Abb. 2: Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Wohnbebauung der *Ostlandstraße 24-36* und *38-50* gebildet (Flurstücke 22/136, 22/143). Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Mehrfamilienhausbebauung *Neumünsterstraße 21, 21a, 21b* und *25c, 25d*, die dazugehörige Stellplatzanlage sowie durch das Wohnhaus der *Ostlandstraße Nr. 8* begrenzt (Flurstücke 22/131, 22/144 und 26/94).

Den gesamten süd-östlichen Bereich des Plangebietes begrenzt die *Ostlandstraße* (Flurstücke 26/31, 261, 22/30 anteilig).

Zur Umsetzung der verkehrlichen Anbindung des Wohnbaugebietes ist ein Teil der süd-östlich verlaufenden *Ostlandstraße* ebenfalls Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 26/31, anteilig 261 und 22/30).

Die zu überplanenden Flurstücke 22/20 und 22/31 befinden sich derzeit in privatem Eigentum (ca. 6.500 m<sup>2</sup>).

### 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut. Die vorherige Wohnbebauung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern wurde 2005 aufgrund von gravierenden baulichen Mängeln und daraus resultierendem Leerstand zurückgebaut. Dadurch sind ungeordnete Freiräume innerhalb des Stadtgrundrisses entstanden.



**Abb. 3:** Luftbild des Geltungsbereiches

Nach dem Rückbau der vorhandenen Gebäude wurde die Fläche mit Oberboden angedeckt und angesät, so dass sie sich jetzt als innerörtliche Rasenfläche darstellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich wenige ältere Bäume, die größtenteils zum Erhalt festgesetzt werden.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorgesehene Planung liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Wahlstedt und berücksichtigt die Grundzüge der vorhandenen Struktur des Siedlungsgebietes. Daher kommt es hier zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Neben der Schaffung neuer innerstädtischer Baumöglichkeiten für seniorenrechtlichen Geschosswohnungsbau dient die Wiedernutzbarmachung der ungeordneten Fläche dem allgemeinen Wohl im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung (§§ 1 Abs. 5 Satz 1, 1a Abs. 2 BauGB), da hierdurch die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume mittelbar vermieden wird.

Betroffen von der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind sowohl die 3. Änderung und Ergänzung als auch die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, deren bislang bestehenden Festsetzungen innerhalb des aktuellen Änderungsbereiches aufgehoben werden.

#### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Wahlstedt bildet gemeinsam mit Bad Segeberg das Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt. Gemäß Landesplanung – Regionalplan für den Planungsraum I / 5.1(7), Fortschreibung 1998 – sollen zentrale Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsstandortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.

Aus diesen Gründen soll die Funktion von Bad Segeberg sowie von Wahlstedt als Wohnstandort ausgebaut werden.

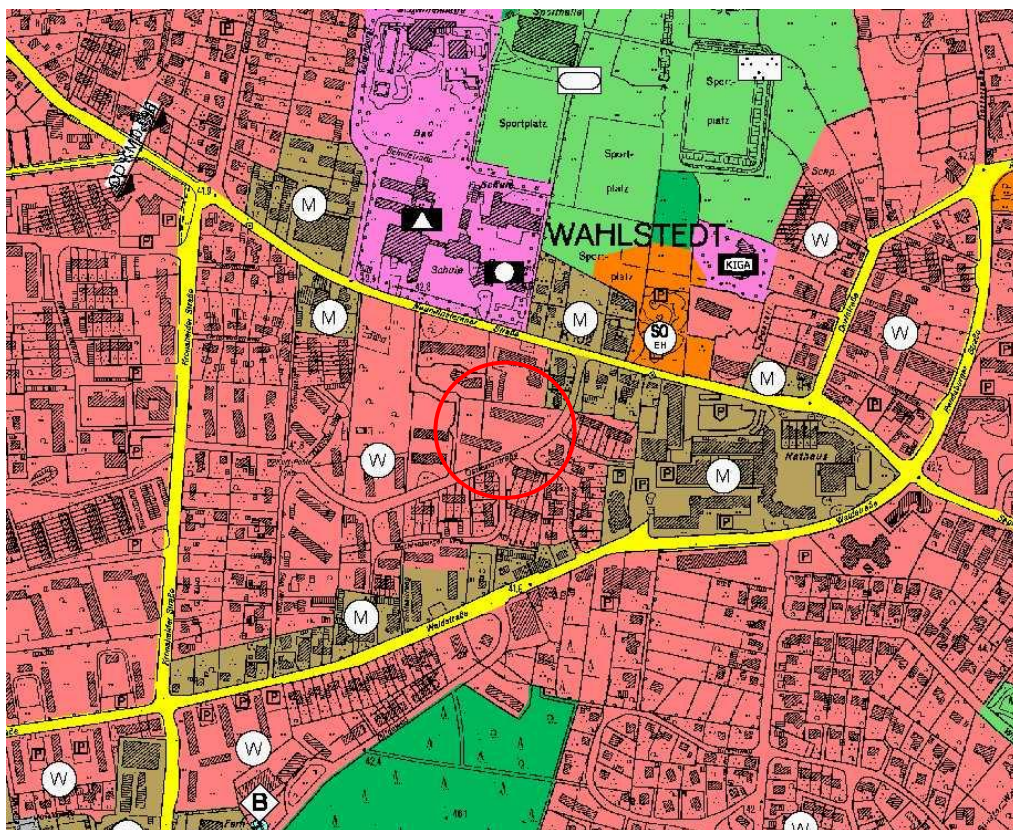
Dieser Zielsetzung sollen beide Städte durch eine vorausschauende, der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnbauflächen gerecht werden.

Die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt, der im Jahre 2005 rechtswirksam geworden ist, wird der Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit lässt sich diese Änderung und Erweiterung mit den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt entwickeln und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, 2005

## II Planinhalte

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte

#### 1.1 Planungsalternativen

Vergleichbare Baulandflächen innerhalb zentraler Lage Wahlstedts stehen zurzeit in dieser Qualität und Größe für den individuellen, barrierefreien Geschosswohnungsbau nicht zur Verfügung (siehe auch I / 1.2).

#### 1.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Mit Bezug auf die Vorprägung des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept eine kompakte, zusammenhängende Bauweise vor. Diese Bauform gliedert sich in die umgebende Bebauung ein, welche überwiegend aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern (Neumünsterstraße, Ostlandstraße) besteht. Im nördlichen Bereich ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen, im Süden ist die Höhe der baulichen Anlagen auf zwei Geschosse beschränkt. Damit wird eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleistet, ohne dass es zu großen Verschattungen durch benachbarte Gebäude kommt.

Angesichts der steigenden Nachfrage aus der Gruppe der mobilitätseingeschränkten älteren Bevölkerung folgt das Nutzungskonzept dem Gedanken des barrierefreien, altersgerechten Geschosswohnungsbaus. Diese Wohnangebote beinhalten für die Bewohner Wahlstedts verschiedene Modelle – vom betreuten Wohnen über Mehrgenerationenwohnen bis zur betreuten Wohngemeinschaft.



Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf zur 10. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 12

Die in der Nähe gelegenen Infrastruktureinrichtungen, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das gute Angebot an Nahversorgungseinrichtungen ergeben darüber hinaus ideale Voraussetzungen für eine sinnvolle Weiterentwicklung dieser städtebaulich gut integrierten Lage Wahlstedts.

### **1.3 Verkehrskonzept**

#### Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ostlandstraße. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher neben der internen Erschließung der nördlichen Bebauung gleichzeitig der Allgemeinheit als Wegeverbindung innerhalb des Wohngebietes dient.

Die innere Erschließung der südlich gelegenen Bebauung erfolgt über einen Privatweg.

#### Ruhender Verkehr

Eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten für den öffentlichen ruhenden Verkehr ist entlang der Ostlandstraße vorhanden.

Die erforderlichen Anwohnerstellplätze/-garagen befinden sich in Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Zufahrten über die Ostlandstraße im westlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereich. Gleichzeitig wird über die Zuwegung der westlichen Stellplätze die Erreichbarkeit der Wohngebäude für Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

#### ÖPNV

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die Buslinien Nr. 7900, 7920 und 7930 hergestellt. Die Haltestellen sind fußläufig gut erreichbar (ca. 350 m).

### **1.4 Technisches Erschließungskonzept**

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung) sichergestellt.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Wärmeversorgung

Gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Wahlstedt befindet sich das Plangebiet im Versorgungsgebiet der HanseWerk Natur GmbH, wodurch ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz besteht. Zum Zwecke der Förderung von Heizungen auf der Basis erneuerbarer Energien sieht die Satzung allerdings die Möglichkeit einer Befreiung vor. Diese würde eventuell zum Greifen kommen, sollte die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen stattfinden.

#### Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Um eine problemlose Abfallbeseitigung zu gewährleisten, sind die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter am Abfuhrtag an der Ostlandstraße bereitzustellen.

#### Telekommunikation

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG oder durch einen anderen Anbieter hergestellt.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die Energie und Wasser Wahlstedt / Bad Segeberg GmbH & Co KG (ews) sichergestellt.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das im Baugebiet anfallende Abwasser wird nach wie vor in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation und dann in das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

#### Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenwassernetz (Trennsystem) eingeleitet. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich ist im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen zu überprüfen, ob die Eignung der Böden für eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des B-Plan-Gebietes wird über Leitungsanschlüsse sichergestellt.

## 1.5 Flora / Fauna

Aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes (Rasenfläche), der innerörtlichen Lage und des Nutzungsdruckes (Hundeauslauffläche), ist die Fläche für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht von Bedeutung. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen entfallen zwei Bäume (Eiche und Kiefer). Die Bäume unterliegen keinem Schutzstatus und sind artenschutzrechtlich nicht von Bedeutung (keine Baumhöhlen, junges Alter etc.). **Zum Zwecke der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG** ist eine Fällung der Bäume außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist nach § 27 a LNatSchG (15.03.- 01.10.) vorzunehmen.

## 1.6 Klimaschutz

Das Baugebiet soll einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Der Bebauungsplan fördert die Nutzung passiver und aktiver Solarenergiesysteme durch eine entsprechende Orientierung der Baufelder, geringe Gebäudeverschattungen sowie offenere Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung.

### **III Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **1. Bauliche Nutzung**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

###### Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet der 10. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ dient vorwiegend dem Wohnen; die Wohnbauflächen sind entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt und die Anwohner nicht durch Betriebe mit erhöhtem motorisierten Individualverkehr und flächenintensiven Nutzungen belastet werden sollen, wird zum Zwecke der Sicherung der Wohnqualität von folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) abgesehen: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

###### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Da der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung eine Verdichtung des Wohnraumes im besiedelten Stadtgebiet anstrebt und ebenfalls ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden soll, wird in diesem allgemeinen Wohngebiet für die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

###### Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

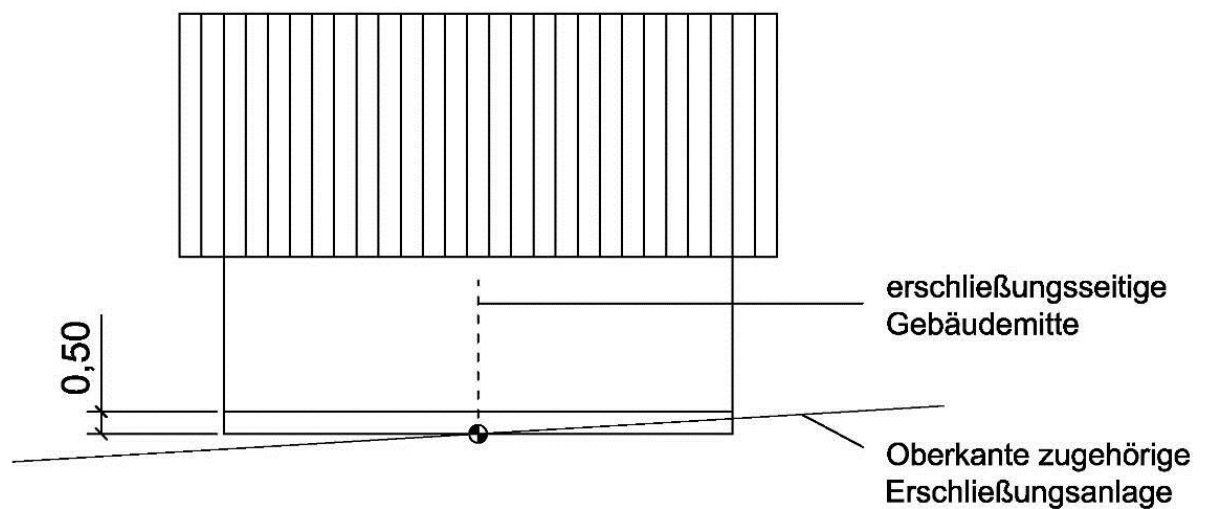
Unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsstruktur sind Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen zulässig. Im rückwärtigen, nördlichen Bereich ist die Anzahl der Geschosse auf drei festgesetzt, im südlichen Bereich zum öffentlichen Raum hin ist eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben.

###### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ziel ist es, das vorhandene natürliche Geländeprofil weitgehend zu erhalten und unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden. Ebenso soll sich das Wohnbaugebiet mit einer einheitlichen Höhenlandschaft in die umliegende Bebauung einfügen. Da eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse keine exakte Aussage zur baulichen Gesamthöhe trifft, ist innerhalb der dreigeschossig zu bebauenden Fläche die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 16,5 m begrenzt, im zweigeschossigen Bereich beträgt die maximale Höhe 13,5 m. Diese festgesetzten Höhen erlauben ein ausreichendes Maß zur Realisierung der Vollgeschosse einschließlich möglicher ausgebauter Dachgeschosse. Den

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bildet dabei die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen.

Damit die zukünftige Bebauung möglichst natürlich in die Topographie des Plangebietes eingebunden wird und Schwierigkeiten hinsichtlich der Entwässerung von ablaufendem Oberflächenwasser vermieden werden, darf die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen (gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte).



**Abb. 6:** Höhenlage Gebäude

Um die Maßstäblichkeit des Gesamterscheinungsbildes zu gewährleisten, ist bei Flachdächern und Nebenanlagen die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

## **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**

### **2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Zum Zwecke der Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Erscheinungsbild und zur Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes gilt innerhalb der Wohnbaufläche die abweichende Bauweise. Die Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die Baugrenze wird zur Sicherung einer geordneten Bebauung und zur Einhaltung des notwendigen Abstandes an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücks-

grenzen im Plangebiet festgesetzt. Gleichzeitig ermöglicht das ausgewiesene Baufenster eine großzügige, zusammenhängende Bebauung bei der Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes.

### **3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Um den hochwertigen Eindruck des Wohnbaugebietes zu sichern, sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen als Nebenanlagen zugelassen.

### **4. Erschließung**

#### **4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Aus Gründen des Ortsbildes ist festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt 1 bis 3) zulässig sind. Gleichzeitig wird durch diese günstige Anbindung an das Straßennetz die Verkehrsbelastung des Gebietes gering gehalten.

### **5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)**

Die im Text-Teil B getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Gebietes und somit zu einem ansprechenden Ortsbild beitragen und gleichzeitig einen Ausgleich zu den entfallenden Bäumen schaffen.

Zu diesem Zweck ist die Pflanzung mindestens fünf heimischer Laubbäume innerhalb des Planbereiches festgesetzt. Außerdem ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 mit insgesamt weiteren vier heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und zum öffentlichen Straßenraum mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.

Zu öffentlichen Flächen sollen die privaten Grundstücke einen gewissen Schutz auf der Grundstücksinnenseite erhalten, der von öffentlichen Flächen aus möglichst attraktiv und ruhig gestaltet ist. Um eine naturbetonte Durchgrünung des Wohngebietes und eine gewisse einheitliche Gestaltung zu erzielen, sind Einfriedungen zur Straßenseite bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich wird dort auch die Herstellung eines Zaunes auf der Grundstücksinnenseite ermöglicht und alternativ die Errichtung von Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,80 cm.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist festgesetzt, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o. ä.) herzustellen sind.



## **6. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **6.1 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

Die Gestaltung des Stadtbildes ist für die Stadt Wahlstedt ein gewichtiger Grund von öffentlichem Interesse, der gestalterische Festsetzungen begründet und es zulässt die Baufreiheit einzuschränken. Durch Regelungen zur Dach- und Außenwandgestaltung sollen gestalterische Fehlentwicklungen und Verunstaltungen im Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 sowie Auswirkungen auf angrenzende Wohnbauflächen vermieden und gleichzeitig ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität gewährleistet werden.

Hierzu wurden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

#### Dachgestaltung

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild der Stadt Wahlstedt prägende Bedeutung. Die umgebende Bebauung weist überwiegend geneigte Dächer auf, weshalb in der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt wird. Diese Festsetzung erlaubt ein weites Spektrum bei der Realisierung von geneigten Dächern.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit mindestens 5° Dachneigung zugelassen.

Dachgauben und Loggien tragen durch die Gliederung des Daches wesentlich zu deren Gestaltung bei. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

#### Farben der Dacheindeckung

Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild der neuen Wohnbebauung mit der umgebenden Bestandsbebauung zu erreichen, sind die Farben der Dacheindeckung auf rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schiefereindeckung sowie auf Eindeckungen in Glas und Gras beschränkt. Aus ökologischen Gesichtspunkten sind außerdem Solaranlagen zulässig.

#### Außenwandgestaltung

Des Weiteren wird das harmonische Gesamtbild des Wohnbaugebietes durch ein bestimmtes Maß an Einheitlichkeit in der Außenwandgestaltung unterstützt. Daher sind als Materialien ausschließlich Mauerwerk, Holz und Glas zulässig, wobei Holzfassaden aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden müssen. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.

Garagenanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben und Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten. Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

## IV Umwelt und Denkmalschutz

### 1. Umweltbericht / Umweltprüfung

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB nicht erforderlich. Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB umgesetzt. Nach § 13a Absatz 1 gelten in Verbindung mit Absatz 2 bei einer versiegelten Fläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren nach Absatz 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung ist entbehrlich, da bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

### 2. Regelungen für den Denkmalschutz

Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit

## V Anhang

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 10. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124, Artikel 4 Absatz 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. August 2013 (BGBl. I, S. 3154)
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 Elfte Änderung vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225
<b>Landesplanungsgesetz (LaplaG)</b>	Landesplanungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVOBl. S. 8)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## 2. Quellenverzeichnis

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

**Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000):** Regionalplan für den Planungsraum I.

**GEWOS – Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH:**  
Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg – Wahlstedt (Dezember 2010)

Die vorliegende Begründung der 10. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in der Sitzung am ..... gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den .....

Der Bürgermeister