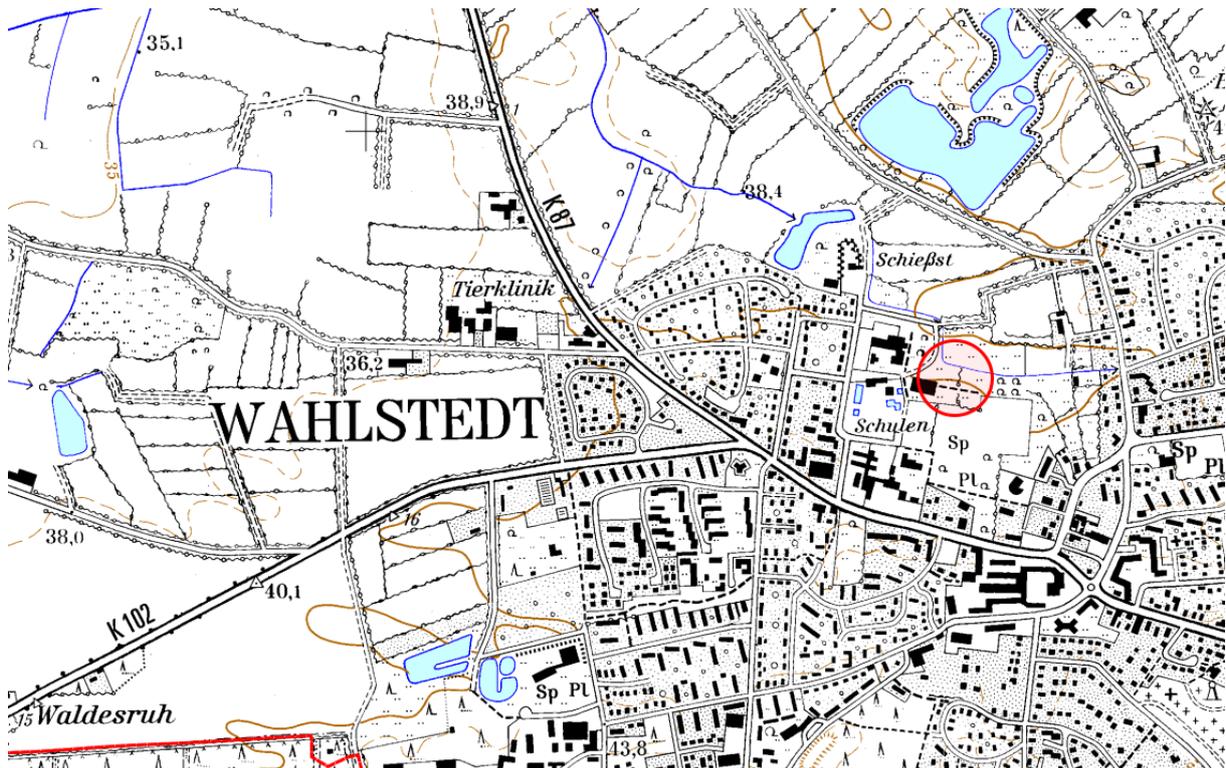


**Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 11, 6.
Änderung
für das Gebiet
„Kindertagesstätte im Stream – südlich Im Stream und der Klein-
spielfelder, östlich Schule und Schwimmbad, nördlich der Sporthal-
le und der Sportplätze“**

Begründung



1 Allgemeines

Die Stadtvertretung Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 24.08.2015 beschlossen, für das Gebiet „Kindertagesstätte im Streem - südlich Im Streem und der Kleinspielfelder, östlich Schule und Schwimmbad, nördlich der Sporthalle und der Sportplätze“ den Bebauungsplan Nr. 11, 6. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung wird die Ursprungsplanung an die heutigen Erfordernisse angepasst und die Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte damit planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 6. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVObI Schl.-H. S.6).

Die Planung hat die Wiedernutzbarmachung der ehemals als Fläche für Stellplätze planungsrechtlich vorgesehenen und tatsächlich als Fläche für die Zwischenlagerung von Aushubboden genutzten Fläche zum Ziel. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht und ohne Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche. Sie umfasst Teilbereiche der Flurstücke 44/98, 212/29 und 30, alle Flur 6 in der Gemarkung Wahlstedt und hat eine Größe von ca. 5.200 m². Benachbart befinden sich das Schulzentrum, Kleinspielfelder, Sportplätze und das Schwimmbad. Das Plangebiet wurde bisher als Zwischenlager für Bodenaushub genutzt, der östliche Teil ist mit Wald bestanden. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Luftbild mit Plangeltungsbereich

3 Planungsanlass und –ziele

Nachdem die Kindertagesstätte in der Segeberger Straße am Friedhof wegen Schimmelbefall geschlossen werden musste und der Standort wegen der baulichen Einschränkungen aufgrund der Lage am bzw. im Wald für einen Neubau wenig geeignet ist, wurde ein neuer Standort im Stadtgebiet gesucht. Die Flächen des Plangebietes bieten sich aufgrund der Nähe zum Schulzentrum, des Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung und der guten Erreichbarkeit für eine Kindertagesstätte an. Zusätzlich gibt es erste, vage Überlegungen, die Flächen nördlich, westlich und östlich des Plangebietes als Freiflächen für die Naherholung und das Naturerleben, insbesondere auch für Kinder, zu entwickeln. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der aktuellen Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt für das Plangebiet Stellplätze für Busse und PKW fest. Diese wurde jedoch nie angelegt. Da eine Umsetzung der aktuellen Ziele auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen.

4 Planungsinhalte

4.1 Flächennutzung

Das Plangebiet wird festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, abgesetzt zu vorhandenen Wohnbauflächen oder Mischgebiet wird ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden nicht angestrebt und kommen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Schule und Sportanlagen und den daraus resultierenden Lärmimmissionen nicht Betracht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage mit einer Anbindung an die freie Landschaft in nördlicher Richtung. Mit einer Höhenstaffelung zu den umliegenden Gebäuden wird dieser besonderen Lage Rechnung getragen. Um hier einen fließenden Übergang von der Bebauung zur Landschaft zu gewährleisten, wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die neue Kindertagesstätte nicht wie ein Fremdkörper erscheint und es nur zu einer moderaten Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Nord- und der Ostseite verläuft eine Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes. Diese wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Langfristig wird diese Leitung an den Rand des Grundstücks verlegt.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bis auf eine Schmutzwasserleitung derzeit nicht erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aber auf dem Schulgelände vorhanden und ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Mengen zu gewährleisten. Das Plangebiet wird hieran angeschlossen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen.

Das Plangebiet ist von der Westseite über die Scharnhorststraße und über die Straße Im Stream, die vom Ende der Scharnhorststraße nördlich um das Schulgelände verläuft sowie von der Ostseite über die Dorfstraße und über die Straße Im Stream, oberhalb der ehem. Kläranlage an die Straße Im Stream öffentlich erschlossen.

6 Grünordnung und Umweltschutz

Die östliche Hälfte des Plangebietes ist mit Gehölzen bestanden und ist von der Forstbehörde als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes eingestuft worden. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde mit der Forstbehörde die Frage einer möglichen Waldumwandlung geklärt. Zwischenzeitlich wurde ein Umwandlungsantrag gestellt und von der Forstbehörde am 23.03.2016 positiv beschieden. Ein Ersatz in einem Flächenverhältnis von 1:2 wird über eine Aufforstung der Forstbetriebsgemeinschaft oder eine Ersatzzahlung geleistet.

Der westliche Teil des Plangebietes wurde bisher als Zwischenlager für Bodenaushub aus städtischen Baumaßnahmen genutzt. Aufgrund der geringen Nutzungsdichte ist es in einzelnen Teilbereichen sukzessive zu einer ruderalen Bestockung mit Pioniergehölzen gekommen.

Sowohl die Waldfläche als auch der westlich vorhandene Gehölzaufwuchs sind von mittlerer Biotopqualität und besitzen Habitatqualitäten für geschützte Arten. Für gebüschbrütende Vogelarten bedeuten sie ein vielfältiges Nahrungs- und Brutangebot. Da der Haselanteil im Bestand relativ gering ist, ist ein Vorkommen von Haselmäusen unwahrscheinlich, kann aber nie gänzlich ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Höhlenbrütern oder höhlenbewohnenden Fledermäusen ist ebenfalls eher unwahrscheinlich, da nicht genügend Altbaumbestand vorhanden ist. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass es nicht zur Tötung einzelner Individuen kommt. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist in Eigenverantwortung mittels einer fachkundigen Begehung zu klären, ob geschützte Arten betroffen sind. Sollten bei der Begehung Tiere nachgewiesen werden, die unmittelbar betroffen wären, ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume hinzuzuziehen und eine Genehmigung zu erwirken. Als Ausgleichsmaßnahmen kommen hier die Umsiedlung einzelner Individuen oder ggf. das Anbringen von Ersatzquartieren im benachbarten Wald in Betracht. Es wird davon ausgegangen, dass es die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG von der Planung nicht berührt werden. Sollte es zu Betroffenheiten kommen, so kann über eine Bauzeitenregelung und/oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Von der Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren darauf hingewiesen, dass es durch die Zwischenlagerung von Böden im westlichen Teil des Plangebietes zu Verunreinigungen gekommen sein kann. Da die Freiflächen der Kita intensiv

von den Kindern genutzt werden, wurde ein Gutachten zur Untersuchung möglicher Verunreinigungen in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt zwischenzeitlich vor (Ing. Büro Dr. Lehners und Wittorf, 06.04.2016), der Boden wird als unbedenklich beurteilt.

7 Hinweise

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

7.2 Brandschutz

Der Nachweis zum Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.3 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Bürgermeister

Wahlstedt, den