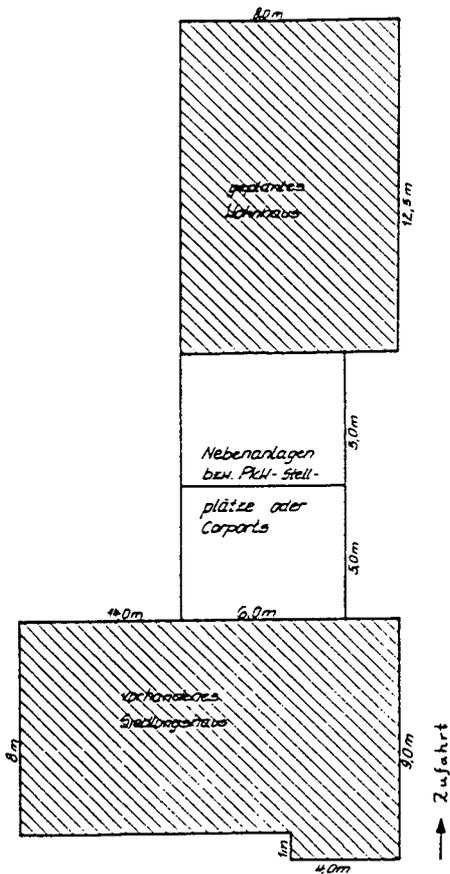


Anbau auf Einzelhaus

STADT WAHLSTEDT

BEGRÜNDUNG ZUM BP NR. 1/2.ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG -HASSELKAMP WEST-

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DES HASSELKAMPES,
ÖSTLICH DER DORFSTRASSE UND
WESTLICH DER SIEDLUNG BERGKOPPEL



Datum: Juni 1997

Zeichen: li/mo

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
für das Gebiet:

Nördlich des Hasselkampes, östlich der Dorfstraße
und westlich der Siedlung Bergkoppel
-Hasselkamp West-

Gliederung:

1.0 Grundlagen

- 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich
- 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Plangrundlage
- 1.6 Altstandortverdachtsflächen

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Baukonzept
- 2.2 Art und Maß der Nutzung
- 2.3 Grünordnung

3.0 Versorgung

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.3 Fernmeldeeinrichtungen

4.0 Entsorgung

- 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
- 4.2 Behandlung des Oberflächenwassers
- 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
- 4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Anlage:
- 1) Flächenkonzept
 - 2) Anbautyp Einzelhaus
 - 3) Zonierung und Freiräume

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Stadtrand im Norden von Wahlstedt. Es liegt nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel:

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Ursprungsplan des BP 1, Gebiet „Hasselkamp West“ gilt die WS-Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt vom 19.08.1965 (Az.: IX 31b/312b/2/13.81).

Der hieraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 03.10.1963 rechtskräftig und besteht - mit Ausnahme einer Teilaufhebung des Geltungsbereiches / 1. Änderung (1984) unverändert fort.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Daher wurde das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.

1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Vorrangiges Ziel dieses B-Planverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen, um den Einzelhauswohnraumbedarf der Stadt Wahlstedt nicht nur über die Erschließung neuer Baugebiete und der daraus resultierenden weiteren Zersiedlung der Landschaft zu decken, sondern auch durch Nachverdichtung von geeigneten Siedlungen zu mildern.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind die Belebung des Quartiers durch Veränderung der Baustruktur und Vergrößerung der Einwohnerdichte, Schaffung zusätzlichen Wohnraumes / Haus- und Grundeigentums, Korrektur der Sekundärbebauung (Nebenanlagen+ Schuppen usw.), eine Verbesserung des Straßenbildes, Ergänzung von Spiel- und Naherholungsangeboten.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl. -H. S. 321),
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Ablichtung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Bad Segeberg erstellt wurde.

Höhenlinien sind in der 2. Änd. zum BP 1 nicht dargestellt, da die fast ebenen topographischen Verhältnisse dies nicht erforderlich machen.

1.6 Altstandortverdachtsflächen

Im Rahmen des Programmes zur Beherrschung der Altlasten in Schleswig-Holstein wurde vom Kreis Segeberg 1996 eine Altstandortliste erstellt. In diese Liste wurden alle an- und abgemeldeten Betriebe der Gewerbekarteien aufgenommen, die aufgrund ihrer angegebenen Branche mit umweltgefährdenden Stoffen umgehen könnten (Altstandortverdachtsflächen), wobei sich daraus noch keine Hinweise auf wirklich vorhandene Verunreinigungen der Grundstücksflächen ergeben.

Innerhalb des B-Plangebietes BP 2/1 „Hasselkamp West“ enthält diese Liste folgende Altstandortverdachtsflächen:

- Grundstück Elmhorst 39
- Grundstück Hasselkamp 1
- Grundstück Rüßweg 8
- Grundstück Rüßweg 13.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg führte das Stadtbauamt Wahlstedt eine Gefährdungsabschätzung anhand der Bauakten und einer Eigentümer- bzw. Betriebsinhaberbefragung mit folgendem Ergebnis durch:

- Grundstück Elmhorst 39 = Druckagentur Alexander Dammeyer
Eine telefonische Rücksprache mit der Ehefrau ergab, daß ausschließlich der Vertrieb von Druckerzeugnissen durchgeführt wird. Da kein eigener Druck im Hause oder auf dem Grundstück erfolgt, liegen keine betriebsbedingten Hinweise auf eine Verunreinigung des Grundstücks vor.
- Grundstück Hasselkamp 1 = Heißmangelbetrieb Emma Estel (60iger Jahre - 1992)
Der Betrieb ist inzwischen stillgelegt. Gemäß Bauakte wurde keine Wäscherei oder Reinigung auf dem Grundstück betreiben. Damit liegen keine betriebsbedingten Hinweise auf eine Verunreinigung des Grundstücks vor.

- Grundstück Rüßweg 8 = Bautenschutz Uwe Lembke
Eine telefonische Rücksprache mit der Ehefrau ergab, daß das Gewerbe ausschließlich telefonisch ausgeführt wird. Da keine Lagerung von Betriebsstoffen oder -mitteln auf dem Grundstück erfolgt, liegen keine betriebsbedingten Hinweise auf eine Verunreinigung des Grundstücks vor.
- Grundstück Rüßweg 13 = Fuhrunternehmen Gerhard Bolle (1969 - 1978)
Der Betrieb ist inzwischen stillgelegt. Gemäß Bauakte liegen keine Hinweise dafür vor, daß sich auf dem Grundstück Stellplätze oder sonstige Standorte für Lkw's oder Busse befunden haben. Es gibt auch hier keine betriebsbedingten Hinweise auf eine Verunreinigung des Grundstücks.

Da diese Gefährdungsabschätzung keine Anhaltspunkte für etwaige Altlasten ergeben hat, hat sich der Altstandortverdacht für die oben genannten Grundstücke nicht bestätigt. Weitere Altlastenuntersuchungen und „Altlastenkennzeichnungen“ der betreffenden Grundstücke im B-Plan sind somit nicht erforderlich.

Weil keine Hinweise auf Altlasten in der Stadt Wahlstedt für die sonstigen Flächen des Gebietes vorliegen, wird davon ausgegangen, daß das B-Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Das angestrebte Baukonzept entwickelte sich aus der Analyse des Bestandes bzw. seiner Qualitäten, wobei die angestrebte Verdichtung nicht den Charakter des bestehenden Siedlungsgefüges zerstören soll (siehe Anlage 1: Flächenkonzept). Folgende Merkmale prägen die Bestandssituation und sollen bei der Weiterführung der Bebauung Berücksichtigung finden:

Bebauung:

- Kleinsiedlung gemäß Bebauungsplan von 1963
- Einzelhäuser (< 110qm Grundfläche) auf großen Grundstücken > 1500qm)
- geschwungene Linien mit gleichmäßiger Anordnung der Häuser „Perlenschnüre“
- gute Belichtung/ Besonnung
- homogene Bebauung durch vorgegebenen Haustyp
- gleiche Hausgrößen, homogene Materialien
- lange, private Zufahrten an Häusern vorbei
- Erschließungsstraßen kaum zониert und asphaltiert ohne Randstreifen
- neuere, ungeordnete Nebengebäude in 2. Baureihe, Schuppen in den Gärten, z.T. an hinterer Grundstücksgrenze

Freiraum:

- grenzt an freie Landschaft mit Feuchtgebiet im Nordosten
- abgeschirmte zusammenhängende Gartenflächen
- Gebüsch- und Baumstruktur locker, überwiegend offene Nutzgärten
- Kleinklima: sonnige offene Freiflächen mit temporärem Bewuchs
- relativ große Weg- und Hofflächen
- zusammenhängende Vorgärten mit Schnitthecken
- Baumbestand: Birken, Obstbäume und Fichten
- intensiv genutzte Selbstversorgergärten
- Freiflächenverlust durch sek. Bebauung (Schuppen, Ställe und Garagen)

Dementsprechend ergeben sich als Planungsansatz für die Fortführung der Einzelhausbebauung folgende Prämissen:

Die Angleichung der Neubebauung an den Bestand, durch die Schaffung gestalterischer Einheiten zwischen „Alt und Neu“ bei Beibehaltung und Nutzung der bestehenden Zufahrten für die Erschließung.

Umnutzung und/oder Abriß der Nebenanlagen und damit Erhalt der südexponierten Gartenflächen mit ihren Baum- und Strauchbeständen.

Ausrichtung der Häuser nach der Sonne, Einhaltung entsprechender Verschattungsabstände zur Nachbarbebauung.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Aufgrund der nun vorgesehenen Grundstücksteilung verbleibt es nicht bei der Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), da die hierfür notwendige Grundstücksgröße von 800qm im Regelfall nicht mehr erreicht werden kann.

Vorgesehen ist nun eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA), wobei die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Grundsätzlich wird über die 2. Änderung des BP 1 einerseits eine Nachverdichtung der Siedlung angestrebt, die ohne neue Erschließungsstraßen grundstücksweise - je nach Bedarf - realisierbar ist, aber andererseits nicht den vorhandenen Siedlungscharakter durch „ungeordnete Individuallösungen“ zerstört. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen, Lage und Anordnung der vorhandenen Siedlungshausbebauung werden deshalb unterschiedliche Nachverdichtungszone festgesetzt.

Die WA 2-Gebiete sollen vorrangig als „Anbauzone“ genutzt werden um auch hier weiterhin vernetzte grüne Gartenzone erhalten zu können. Es wird deshalb hier eine GR von max. 250 m² festgesetzt. Außerdem soll im nördlichen Bereich der Siedlung (Grundstücksnummern 39-47 und 66-68) ein „grüner Übergang“ zur angrenzenden freien Landschaft langfristig gesichert werden.

In den WA 1-Gebieten - „Einzelhauszone“ sollen vorrangig freistehende Einfamilienhäuser in 2. Bauflucht mit einer GR max. von 100 m² errichtet werden, wobei hier auch die Möglichkeit zur Errichtung von Anbauten besteht (s. Text Nr. 2.3). Diese festgesetzte maximale Grundfläche kann durch Nebenanlagen/Carports und Stellplätze gemäß §19 Abs.4 BauNVO überschritten werden. Mit Ausnahme der Eckgrundstücke werden zur Erhaltung des grünbestimmten Gartencharakters und zur Verringerung des Versiegelungsgrades (Minimierungsmaßnahme) gemeinsame nördliche Zufahrten -Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- festgesetzt (siehe Anlage 2: Darstellung ohne Normcharakter, Anbautyp Einzelhaus).

Grundstückssondersituationen werden über die Festsetzungen in den WA 3- und WA 4- Gebieten geregelt (s. hierzu Text Nr. 2.4 und 2.5).

Insgesamt orientieren sich die Nutzungsmaßfestsetzungen in allen WA-Gebieten an dem Planungsziel „Erhaltung des Siedlungshaus-/ bzw. Gartencharakters“ bei einer GR max. = 250 m² pro ursprünglicher Grundstücksgröße.

Grundsätzlich verbleibt es bei einer Eingeschossigkeit der Baukörper. Das zusätzliche, mögliche Dachgeschoß ist dem Bestand in Form (Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm) und Farbe (rotbraun bzw anthrazit) anzugleichen, wobei sich die Dachneigung mit 25°-30° unterordnen soll. Dementsprechend ist auch zur Ausbildung einer „ruhigen“ Dachflächenlösung der Einbau von Gauben nur als Einzelgaube mit max. 3,50 m Breite zulässig (s. Text Nr. 6.1).

Desweiteren ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf eins beschränkt, um den Gebietscharakter nicht durch ein Übermaß von Bewohnern und KFZ's zu belasten.

2.3 Verkehr

Das Erschließungskonzept bleibt unverändert bestehen, wobei durch gestalterische Maßnahmen im Straßenraum das Wohnumfeld aufgewertet werden soll. Insbesondere durch das ausgewiesene Verkehrsgrün in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen ist das triste Bild der großen „Schwarzflächen“ aufzulockern.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Zusammenhang mit dem angedachten Verbindungsbau der Gebäudeeinheiten untergebracht werden, wobei aus städtebaulichen Gründen gemäß Text maximal 2 Carports oder Garagen pro Grundstück zulässig sind.

2.4 Grünordnung

Der vorhandene Grünbestand wurde im einzelnen im Rahmen der Bestandsaufnahme erfaßt, beschrieben und bewertet (siehe Anlage 3: Zonierung und Freiräume).

Grundsätzlich wird auf eine Verdichtung im Übergangsbereich verzichtet, um eine Ortsrandausbildung durch die gärtnerisch genutzten Freiflächen zu gewährleisten.

Die grundsätzlichen Inhalte und Empfehlungen der Analyse wurden in die B-Planzeichnung bzw. den Text eingearbeitet (s. Teil B-Text) und werden damit Festsetzungsbestandteil. Ergänzend gilt die Kreisverordnung zum Schutze des Baumbestandes des Kreises Segeberg vom 10.04.1981.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV810 - 510.335/XI 350- 5120 vom 8.11.1994 wurde geprüft, inwieweit die 2. Änderung des BP 1 einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.300qm und einer zulässigen GRZ von 0.2 für Kleinsiedlungsgebiete ergeben sich derzeit Flächenversiegelungsmöglichkeiten von ca. 260qm im Ursprungsplan, denen 250qm (bei Zugrundelegung der vergleichbaren BauNVO) im BP 1/2 gegenüberstehen. Um darüberhinaus die Versiegelungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zugunsten des Boden- und Wasserhaushaltes einschränken zu können, wird die Anzahl der Carports bzw. Garagen auf max. 2 pro Grundstück beschränkt (s. Text Nr. 4.1) und wird die Zufahrtbreite zu den rückwärtigen Grundstücken auf max. 3,25 m (s. Text Nr. 5.4) festgesetzt. Damit enthält die 2. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine neuen Eingriffe. Auf eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

Aufgrund der Unterversorgung mit Spielplätzen und Grünanlagen des bestehenden Wohngebiets, die sich durch die geplante Nachverdichtung entsprechend erhöht und zur Wahrung des grünbestimmten Charakters der Siedlung wird:

- ein Grünzug mit Wege-Ruhe- und Spielangeboten ausgewiesen;
- die noch erkennbare Grünschneise in Ost-Westrichtung im Verlauf einer ehemaligen Flurgrenze durch ein Anpflanzgebot und Erhaltungsbindung gesichert (s. Text Nr. 5.1);
- der Straßenraum an 2 platzartigen Erweiterungen entsiegelt und mit Laubbäumen auf Rasen begrünt.

3.0 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Wahlstedt wird durch eine stadteigene zentrale Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser durch die Stadtwerke Wahlstedt versorgt. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Wahlstedt wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie und Erdgas versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

3.3 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden.

4. Entsorgung

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Das Plangebiet ist an die bestehende zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt in Bad Segeberg angeschlossen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Die Behandlung des Oberflächenwassers geschieht auf der Grundlage der Satzung über die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (Abwassersatzung) vom 31. März 1993.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Wahlstedt ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 -IV 350b-166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwassernetz und ggf. durch Aufstellung der notwendigen Anzahl von Hydranten sichergestellt werden.

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg im Plangebiet wahrgenommen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

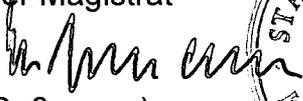
Die Ordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich, da für die angestrebte Nachverdichtung eine parzellenbezogene, also individuell durchführbare Festsetzungssystematik gewählt worden ist.

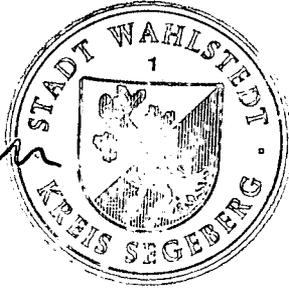
Begründung zur 2. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Wahlstedt

Diese Begründung wurde am 16.06.1997 gebilligt.
Der Satzungsbeschluß wurde am 16.06.1997 gefaßt.

Wahlstedt, den 20.06.1997

Stadt Wahlstedt
-Der Magistrat-


(Gußmann)
Bürgermeister



STADT WAHLSTEDT ZUM BP NR. 1/1 AND.

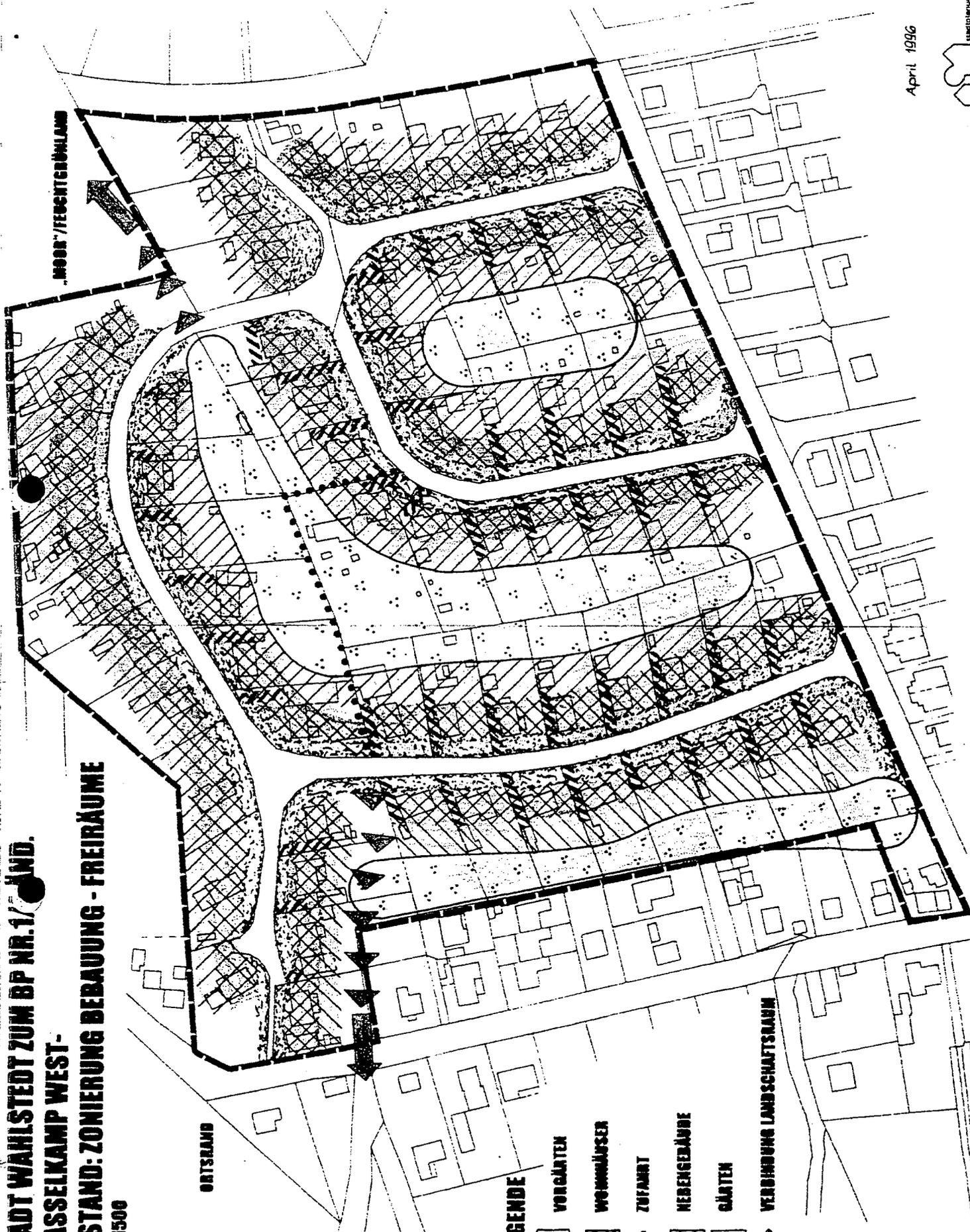
-HASSELKAMP WEST-

BESTAND: ZONIERUNG BEBAUUNG - FREIRÄUME

M 1:1500

ORTSRAND

MOOR / FEUCHTGRÜNLAND



LEGENDE

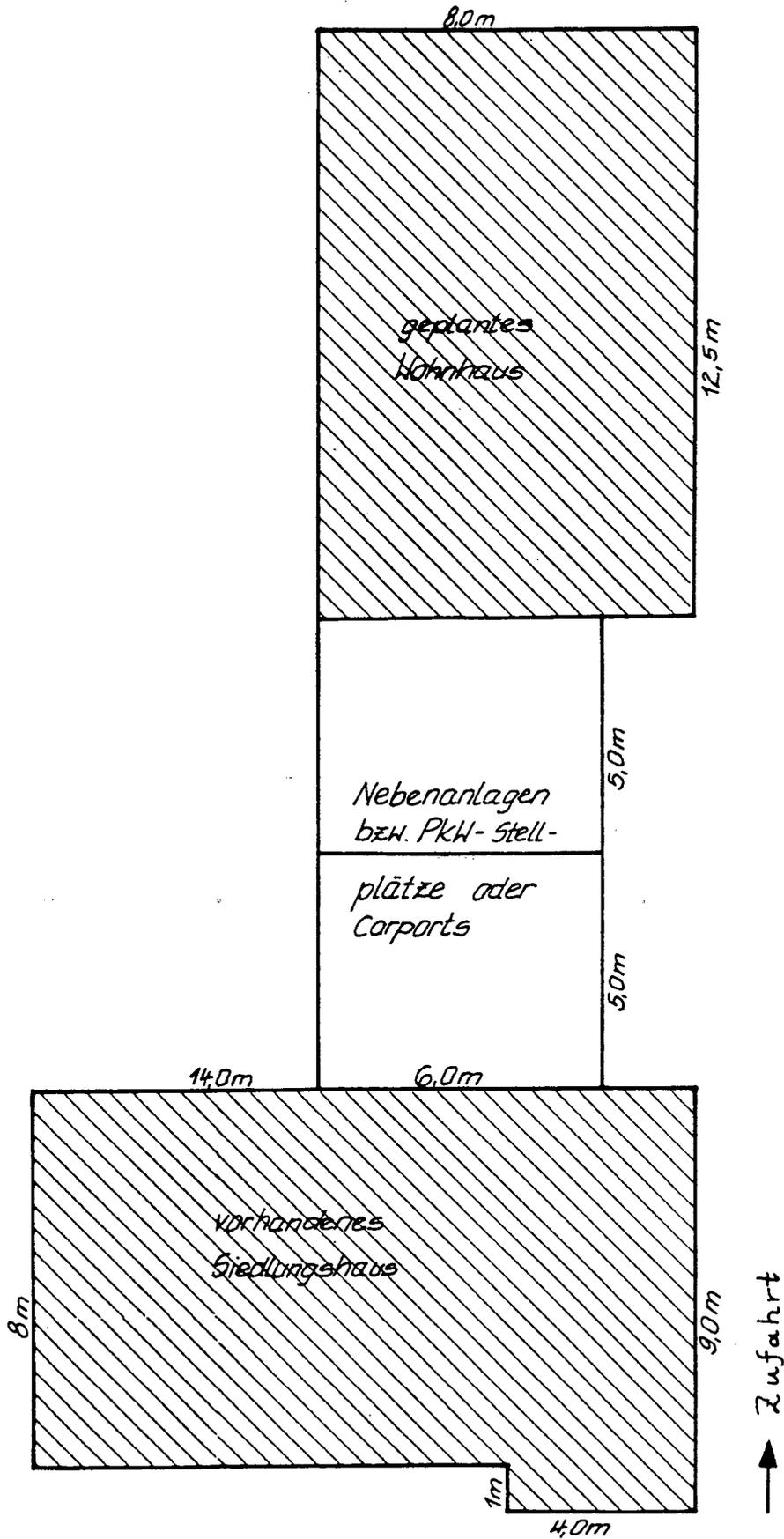
-  VORGÄRTEN
-  WOHNGÄUßER
-  ZUFAHRT
-  NEBENGEBÄUDE
-  GÄRTEN
-  VERBINDER LANDSCHAFTSRAUM

April 1996



LANDSCHAFTSPLANUNG

Anbautyp Einzelhaus



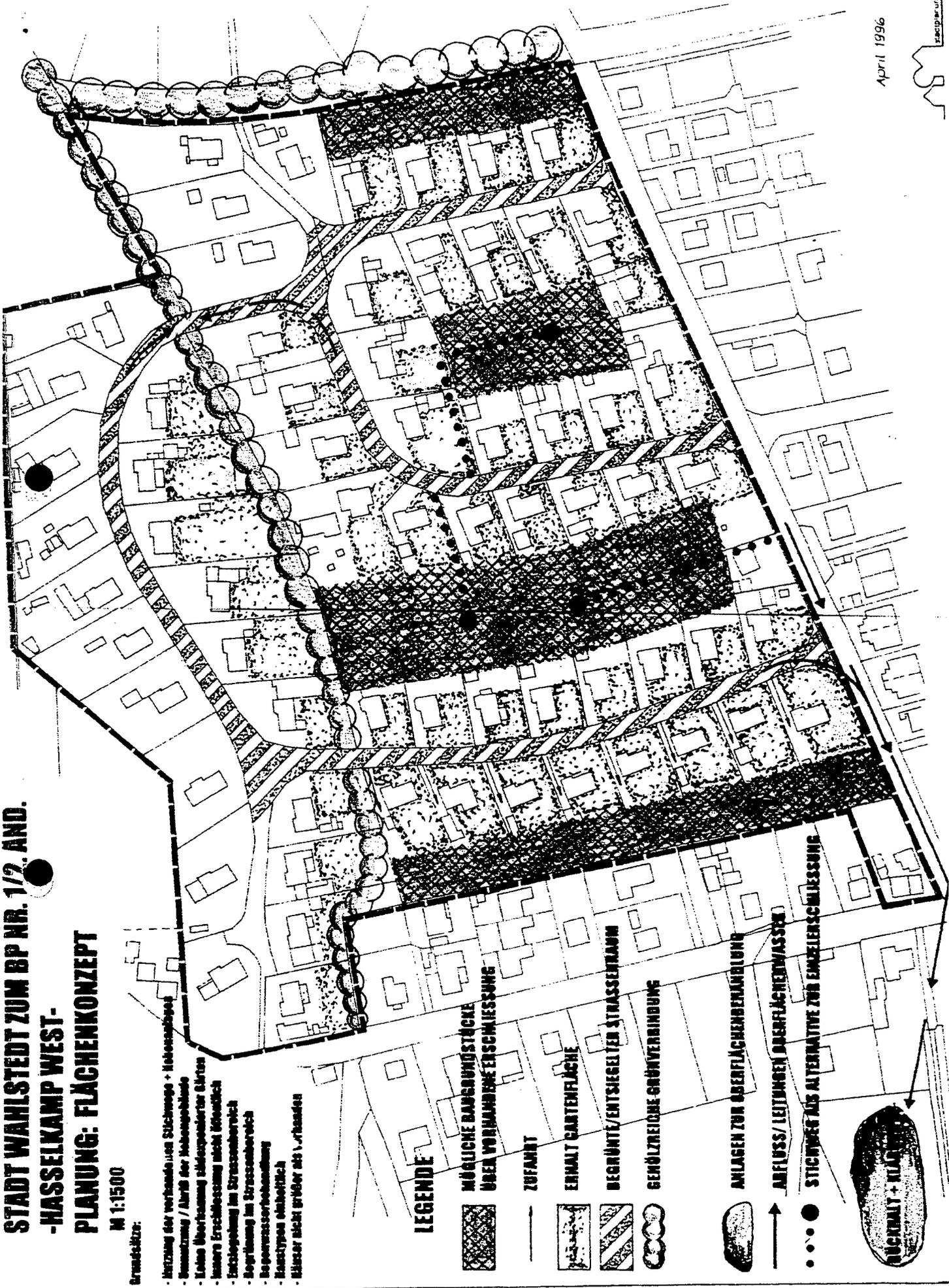
STADT WAHLSTEDT ZUM BP NR. 1/2. AND. -HASSELKAMP WEST-

PLANUNG: FLÄCHENKONZEPT

M 1:1500

Grundsätze:

- Nutzung der vorhandenen Stüchwege + Nebensubjekte
- Besetzung / Abriss der Nebengebäude
- Keine Überlagerung unterschiedlicher Stützen
- Innere Erschließung nicht notwendig
- Begrünung im Straßenzugbereich
- Regenwasserbehandlung
- Baustypen abbaufähig
- Häuser nicht größer als 17m x 10m



LEGENDE

-  MÖGLICHE BAUGRUNDSTÜCKE ÜBER VORHANDENE ERSCHLIEßUNG
-  ZUFAHRT
-  ERHALT GARTENFLÄCHE
-  BEGRÜNT/ENTSEGETER STRASSENRAUM
-  GENÜTZREICHE GRÜNVERBINDUNG
-  ANLAGEN ZUR OBERFLÄCHENBEHANDLUNG
-  ABFLUSS/LEITUNGEN OBERFLÄCHENWASSER
-  STICHWEG ALS ALTERNATIVE ZUR EINZELERSCHLIEßUNG
-  RÜCKHALT + KLARHALT

April 1996

