

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 26

„Betriebsgrundstück Grundfos“

der Stadt Wahlstedt, Kreis Segeberg

für das Gebiet „zwischen Industriestraße/Kronsheider Straße und
Staatsforst“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Stadt Wahlstedt

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 4. 11. 1991 beschlossen, für das Gebiet „zwischen Industriestraße/Kronsheider Straße und Staatsforst“ den Bebauungsplan Nr. 26 „Betriebsgrundstück Grundfos“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 erfaßt die Parzelle 17/2 und einen Teil der Parzelle 20/2 der Flur 12 der Gemarkung Wahlstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird in der sich in der öffentlichen Auslegung befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt im Bereich des Schulungszentrums der Firma Grundfos im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes als Sondergebiet „Schulungszentrum“ (SO) und im nordöstlichen Bereich als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die südliche Hälfte des Bebauungsplangebietes teilt sich auf in einen kleineren als Fläche für die Forstwirtschaft gekennzeichneten östlichen Bereich und in einen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegten westlichen Bezirk. Ein plangebietsseitiger Streifen entlang der Ost- und Südgrenze ist als Fläche für örtliche Hauptverkehrswege dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist in seinen wesentlichen Aussagen in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt bzw. im Text (Teil B) festgesetzt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde im Auftrag der Stadt Wahlstedt das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt am südlichen Rand des bebauten Bereiches der Stadt Wahlstedt.

Das Plangebiet befindet sich zur Zeit bis auf einen durch das Schulungszentrum der Firma Grundfos bebauten Bereich im Nordwesten des Plangebietes in forst- und landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des bestehenden Industriegebietes
- im Osten durch die Ostgrenze eines von einer im nördlichen Teil des Plangebietes in Ost-West-Richtung durchquerenden Durchfahrtsmöglichkeit abzweigenden Wirtschaftsweges
- im Süden durch den vorhandenen Waldrand
- im Westen durch die Grenze des Firmengeländes der Firma Grundfos (Schulungszentrum) sowie die Verlängerung dieser nach Süden

2. Planungsziele

Das zur Zeit z. T. bebaute sowie forst- und landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird notwendig, um dem nördlich des Plangebietes ansässigen Industriebetrieb Grundfos eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Mit den in den letzten Jahren erfolgten Erweiterungen der Produktionsstätten dieses Betriebes ist die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück weitgehend erschöpft. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 trägt somit zum Erhalt der Arbeitsplätze (ca. 800) sowie zur Stärkung dieses Wirtschaftsstandortes bei.

In dem Plangebiet sollen daher Industrieflächen sowie ein Sondergebiet („Schulungszentrum“) nebst Folgemaßnahmen zum fließenden bzw. ruhenden Verkehr, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie grünordnerische Maßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Der Bereich des Schulungszentrums der Firma Grundfos im Nordwesten des Plangebietes wird als Sondergebiet „Schulungszentrum“ festgesetzt. Vorgesehen ist eine bauliche Vergrößerung dieser Einrichtung in offener Bauweise. Die Bebauung wird mit

einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um einer zu starken Verdichtung in diesem Bereich entgegenzuwirken und eine großzügige Durchgrünung zu ermöglichen. Die 3 als Industriegebiet (GI) gekennzeichneten Flächen werden in der nördlichen Hälfte des Plangebietes ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen Streifen südlich des bestehenden Industriebetriebes und nördlich der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Weges sowie um 2 Flächen, die durch einen vorhandenen Weg mit beidseitig als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichneten Bereichen voneinander getrennt sind. Die Grundflächenzahl wird für die genannten Flächen mit 0,8 festgesetzt, was eine Anpassung an die vorhandenen an das Plangebiet angrenzenden Industrieflächen darstellt. Für die 2 durch einen vorhandenen Weg getrennten Flächen ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Stellplätze befinden sich nördlich des Schulungszentrums und der östlichen Industriefläche und sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes gestaltet.

Westlich des Schulungszentrums wird zu Erholungszwecken der Mitarbeiter der Firma Grundfos eine parkartige Grünfläche angelegt, deren detaillierte Gestaltung im Grünordnungsplan festgelegt wird.

Die das Sondergebiet sowie die Industrieflächen umgebenden Bereiche und 1 Fläche im südlichen Planungsgebiet werden zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Als ausgewiesene Waldfläche bleibt nur der Bereich im Süden des östlich des die beiden Industrieflächen trennenden Weges.

Das vorhandene Biotop im Süden des Plangebietes bleibt erhalten.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Bereich des Plangebietes erfolgt zum Teil durch entsprechende Maßnahmen auf einer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche in der südlichen Hälfte des Plangebietes mit einer Größe von ca. 3,19 ha bis zum die beiden Industrieflächen trennenden Weg. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der östliche Bereich wird nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes der Sukzession überlassen, der westliche Teil ist als Extensivierungsfläche zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die vorhandenen Knicks bleiben erhalten.

Eine Aufforstungsfläche innerhalb des Planungsraumes sowie Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vervollständigen den nötigen Ausgleich.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 16,08 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Sonderfläche (SO)	ca. 0,32 ha
• Industriegebiet (GI)	ca. 4,68 ha
• Verkehrsfläche	ca. 1,43 ha
• Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 0,31 ha
• Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	ca. 2,17 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,55 ha
• Wald	ca. 1,91 ha
• Biotop	ca. 0,50 ha
• Knick	ca. 0,21 ha
<hr/>	
	ca. 16,08 ha

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Im parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan sind grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes festgelegt und in ihren wesentlichen Gehalten in den Bebauungsplan (Teil A und B) übernommen worden.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Schulungszentrum besitzt eine von dem durch das nördliche Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufenden auszubauenden Weges abzweigende Zuwegung. Die 2 Industrieflächen in südlicher Lage können durch den die beiden trennenden, von dem das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Weg abzweigende ebenfalls auszubauenden Stichstraße erreicht werden. Im Bereich der sie umgebenden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden hierfür Zufahrten geschaffen.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg wird als öffentlicher Weg entwidmet und Teil des neuen Betriebsgeländes ebenso wie der sich im Bereich der ausgewiesenen Industriefläche befindliche Abschnitt der von diesem abzweigenden Stichstraße.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches des Plangebietes besteht ein ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufender auszubauender Weg. Um die Erreichbarkeit des südlichen, sich außerhalb der Industrieflächen befindlichen Teils der Stichstraße für die Erschließung der dort liegenden Flächen zu gewährleisten, ist eine Verbindung des

östlichen Weges mit der Stichstraße entlang der südlichen Planungsraumgrenze vorgesehen.

Die für die Neubauten notwendigen Stellplätze befinden sich nördlich des Schulungszentrums sowie nördlich der östlich gelegenen Industriefläche.

3. 5. Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet in großer Entfernung zur vorhandenen, nördlich gelegenen Wohnbebauung befindet und durch bereits bebaute Industrieflächen in diese Richtung zusätzlich abgeschirmt wird, ist mit einer Überschreitung der Werte der TA-Luft nicht zu rechnen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Der Raum des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich in Besitz der Firma Grundfos. Die Realisierung des Vorhabens ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Wahlstedt angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Mittelzentrum.

D. Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des auf den Industrieflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in dem als Fläche für die Ver- und Entsorgung gekennzeichneten Bereich. Die Maßnahmen zur geplanten naturnahen Gestaltung dieser Fläche werden im Grünordnungsplan festgelegt.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Die weitergehende Entsorgung durch Recyclingbehälter/Container ist durch vorhandene Wertstoffentsorgungsstandplätze sichergestellt.

F. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

G. Feuerlöschrichtungen

Die Feuerbekämpfung ist durch einen Anschluß an die zentrale Wasserversorgung gesichert.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Wahlstedt wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in ihrer Sitzung am 20.03.00 gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den 02. JUNI 00

Siegel




.....
Bürgermeister