

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 28

der Stadt Wahlstedt, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Nördlich der Heidmühlener Straße, westlich der
Fehrenböteler Straße, südlich des Wiesenweges“

Aufgestellt:

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 22. 6. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Heidmühlener Straße, westlich der Fehrenböteler Straße, südlich des Wiesenweges“, den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 erfaßt die Parzelle 1/4 der Flur 16 der Gemarkung Wahlstedt („Greve-Koppel“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ist im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung und in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt als Wohnbaugebiet (WA) dargestellt.

Der nordöstlich der Fehrenböteler Straße und an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 8 wird durch den Bebauungsplan Nr. 28 nicht berührt. Der sich südlich der Heidmühlener Straße befindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in der Hinsicht verändert, als daß für die Heranführung des Fuß- und Radweges an die Heidmühlener Straße für die Überwegung dieser im Mündungsbereich der Erschließungsstraße zum Plangebiet ein Knickdurchbruch erfolgen muß.

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. 28 das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche der Stadt Wahlstedt.

Das Plangebiet befindet sich zur Zeit bis auf 2 durch Wohnen genutzte Gebäude in landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten getrennt durch einen Knick durch die Fehrenböteler Straße, den Wiesenweg und vorhandene Wohnbebauung
- im Süden ebenfalls durch einen Knick getrennt durch die Heidmühlener Straße und vorhandene Wohnbebauung
- im Westen getrennt durch einen an einen Landwirtschaftsweg grenzenden Knick durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

2. Planungsziele

Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnbebauung zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der nordwestliche Siedlungsrand von Wahlstedt erweitert und abgerundet.

Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs 85 Grundstücke für Wohnbebauung nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie grünordnerische Maßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das bebaubare Gebiet wird als Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von 57 Einzelhäusern, 4 Einzel- oder 2 Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise. Hinzu kommen insgesamt 5 Reihenhäuser mit 4 x 4 und 1 x 6 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung und neben der Verwendung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie dem Einsatz von Reihenhäusern als Bebauungstyp wird das Ziel verfolgt, ein dem Stadtrand angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen. Die Anordnung der Reihenhäuser in den Grenzbereich zur vorhandenen Bebauung, die

größtenteils ebenfalls durch Reihenhäuser geprägt ist und sich gleichzeitig in dem auf das Stadtzentrum ausgerichteten Teil befindet sowie der eher im dörflichen Bereich verwendete Einzelhaustyp schafft einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die ebenfalls festgelegte größtenteils offene Bauweise, die relativ geringe Grundflächenzahl und die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- und Walmdächer vorgesehen und festgesetzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude bei Einzelhäusern auf 2 Wohneinheiten sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf 1 Wohneinheit festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, stadtranduntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,61 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Wohnbaugebiet (WA) (incl. Knickschutzstreifen, Teile des Lärmschutzwalls, dazugehörige Garagen und Stellplätze)	ca. 5,14 ha
• Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 1,02 ha
• Grünfläche	ca. 0,17 ha
• Lärmschutzwall	ca. 0,07 ha
• Knicks	ca. 0,21 ha
	<hr/>
	ca. 6,61 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 85 Grundstücken ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 600 m².

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. Die Ausgleichsmaßnahmen auf der dafür außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Fläche werden ebenfalls im Grünordnungsplan festgesetzt.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Die vorhandenen landschaftstypischen Knicks entlang des westlichen Randes des Plangebietes, des Wiesenweges, der Fehrenböteler Straße und der Heidmühlener Straße bleiben bis auf einen für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Durchbruch erhalten.

Die Knicks parallel zum Wiesenweg und entlang des westlichen Grenzweges werden mit einem plangebietsseitigen, 3 m breiten Streifen versehen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Der Knick entlang der Heidmühlener Straße erhält einen 1,0 m breiten Knickschutzstreifen, an den ein ca. 4,0 m breiter und 2,5 m hoher Lärmschutzwall mit Wand anschließt, der auf der straßenzugewandten Seite mit landschaftstypischen Arten zu bepflanzen ist. Nähere Erläuterungen befinden sich im Grünordnungsplan.

An der Fehrenböteler Straße trennt ein Fußweg den Knick von den daran angrenzenden Grundstücken.

Die vorhandenen Landschaftselemente werden ergänzt durch insgesamt 20 entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplätze bzw. Garagen sowie der öffentlichen Parkplätze und 6 innerhalb der zentralen Grünfläche neu zu pflanzende Laubbäume. Um eine Erschließung der Grundstücke variabel zu halten, kann allerdings von der in der Planzeichnung festgelegten Lage abgewichen werden. Die angegebene Gesamtzahl pro Straßenabschnitt ist dabei jedoch einzuhalten.

Hinzu kommen eine zentral im Planungsgebiet gelegene, als Park und Spielplatz ausgewiesene öffentliche Grünfläche und begrünte Flächen im Bereich der Stellplätze bzw. Garagen sowie öffentliche Parkplätze. Für die zentrale öffentliche Grünfläche sollten Baumarten wie Stieleiche, Roßkastanie, Bergahorn und Eberesche Verwendung finden. Eine detaillierte Gestaltung dieses Bereiches wird im Grünordnungsplan vorgenommen.

Der Ausgleich für das Plangebiet wird nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und den im gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 geregelten Kompensationserfordernissen durch entsprechende Maßnahmen auf einer Fläche (Teilgeltungsbereich 2) im Außenbereich, die ebenfalls im Grünordnungsplan festgelegt werden, vollständig abgedeckt. Dabei wird nur ein Teil der Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 benötigt, so daß der Rest im Sinne eines „Öko-Kontos“ als Ausgleichsfläche für andere eingriffsrelevante Vorhaben zur Verfügung steht.

Die eingriffserforderlichen Maßnahmen beinhalten die Neuanlage eines ca. 90 m langen Knicks im Südosten der Fläche, die Anlage einer ca. 1400 m² großen naturnahen Gehölzfläche im nordöstlichen Bereich sowie die Schaffung von Sukzessionsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha im mittleren Teil der Maßnahmenfläche sowie in einem 10 m breiten Streifen am nördlichen Ufer der Radesforder Au.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch einen von der Heidmühlener Straße abzweigenden, ringförmig angelegten Wohnweg mit einem Regelquerschnitt von 7,25 - 9,75 m. Dieser ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnweg) gekennzeichnet. Für die verkehrliche Regelung der Überwegung der Heidmühlener Straße im Mündungsbereich des Wohnweges ist gesorgt.

Der Wohnweg ist unterteilt in Straße „B“ im südlichen Abschnitt, in Straße „C“ im westlichen Bereich und in Straße „A“ im nördlichen und östlichen Gebiet. Der Abschnitt „C“ ist von „B“ und „A“ jeweils durch einen Wendekreis mit 22,0 m Durchmesser mit bepflanzter Verkehrsinsel getrennt.

Die innerhalb der Ringstruktur befindliche öffentliche Grünfläche wird durch 3 vom Wohnweg abzweigende Zuwegungen erschlossen.

Die 4,5 m breiten Zuwegungen, die im Bereich „B“ und „A“ abzweigen und ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind, dienen gleichzeitig der Erschließung der Grundstücke 65 und 66 bzw. 58 und 85 und enden jeweils in zur Grünfläche führenden fußläufigen Verbindungen. Um die so entstehende Nord-Süd-Achse zu vervollständigen, besteht die Möglichkeit, über einen weiteren 4,5 m breiten Fußweg zwischen den Grundstücken 30 und 31 die Fehrenböteler Straße im Norden zu erreichen.

Im Trennungsbereich der Abschnitte „C“ und „A“ wird die Grünfläche ebenfalls durch einen 4,5 m breiten Fußweg mit dem Wohnweg verbunden. Die sich daraus bildende Nordwest-Südost-Achse wird durch eine in einem Fußweg endende, zum Wiesenweg führende und ebenfalls als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung bezeichnete Erschließungsstraße ergänzt, die gleichzeitig den Grundstücken 38 und 39 als Zuwegung dient.

Im südlichen Bereich des Abschnittes „A“ zweigt der 7,25 m breite Abschnitt „D“ des Wohnweges ab. Dieser ist mit einem Wendekreis von 22 m Durchmesser versehen. Diese Zuwegung wird in einem 3,0 m breiten Fußweg fortgeführt, der eine Anbindung an die Fehrenböteler Straße ermöglicht.

Parallel zu dieser wird zwischen den Grundstücksgrenzen und dem vorhandenen Knick ein Fußweg angelegt.

Um die Erreichbarkeit der Grundstücke 61, 69, 74 und 75 sowie 78 und 79 zu sichern, bestehen vom Wohnweg abzweigende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattete 3,2 - 4,0 m breite Flächen.

Zu einigen Grundstücken mit Reihenhausbebauung gehörende Sammelgaragen bzw. -stellplätze befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind in 2 Bereichen des Abschnittes „A“ mit 6 und 7 Stellplätzen in den Wohnwegbereich integriert. Hinzu kommen 8 Stellplätze im Wendebereich des Abschnittes „D“.

Alle im Plangebiet befindlichen öffentlichen Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3. 5. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 28 liegt aufgrund der verkehrlichen Situation eine lärmtechnische Untersuchung vor.

Auf der Grundlage des lärmtechnischen Gutachtens kommen folgende Lärmschutzmaßnahmen zur Anwendung:

1. Geschwindigkeitsreduktion für die Fehrenböteler Straße im Abschnitt südlich des Feldweges (nördlich der Bebauung Klaus-Groth-Weg) auf 50 km/h
2. Anwendung von passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Fehrenböteler Straße
Die entsprechenden Maßnahmen sind dem Teil B - Text - Ziffer 4. 1. zu entnehmen.
3. Errichtung eines 4,0 m breiten und 2,5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Heidmühlener Straße

Das Lärmschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

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. 28 befindet sich in privatem Besitz. 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 eines Elektrizitätsversorgungsunternehmens, welches die allgemeine Versorgung durchführt, angeschlossen. Hierfür steht zumindest das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG zur Verfügung.

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 Dach- und Terrassenflächenwassers kann auf den Grundstücken stattfinden. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes erfolgt durch eine Muldenversickerung, die durch einen im Straßenbereich integrierten Regenwasserkanal unterstützt wird.

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 mit einem Dienstleiter so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hierfür steht zumindest die Deutsche Telekom zur Verfügung. Die Deutsche Telekom beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung anzulegen.

G. Feuerlöscheinrichtungen

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

H. Fernwärme

Das Baugebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Wahlstedt angeschlossen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Wahlstedt wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in ihrer Sitzung am 08.11.1999 gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den 19. JUNI 00

Siegel



Sven Dreyer
.....
Bürgermeister

Stand: 11. 1999