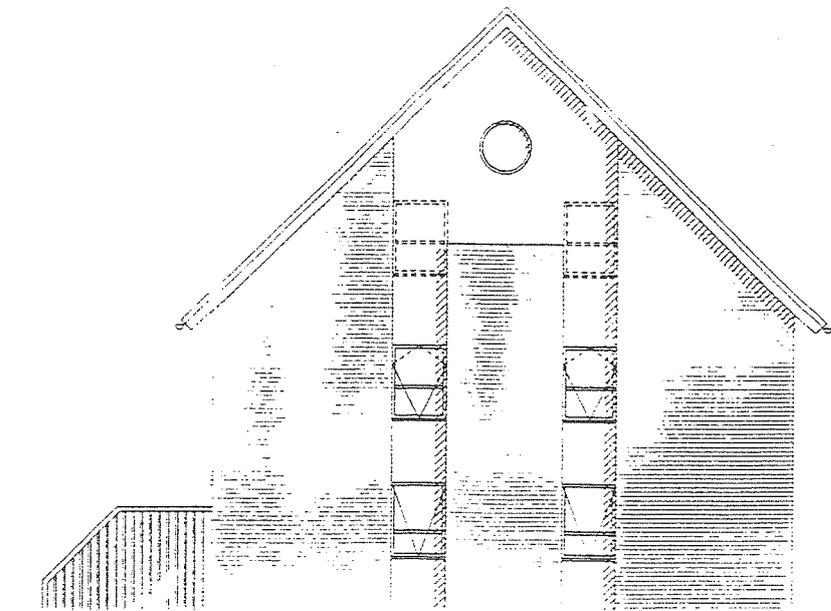
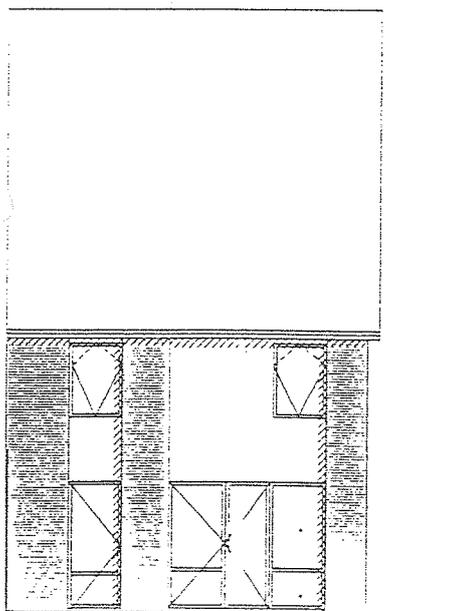
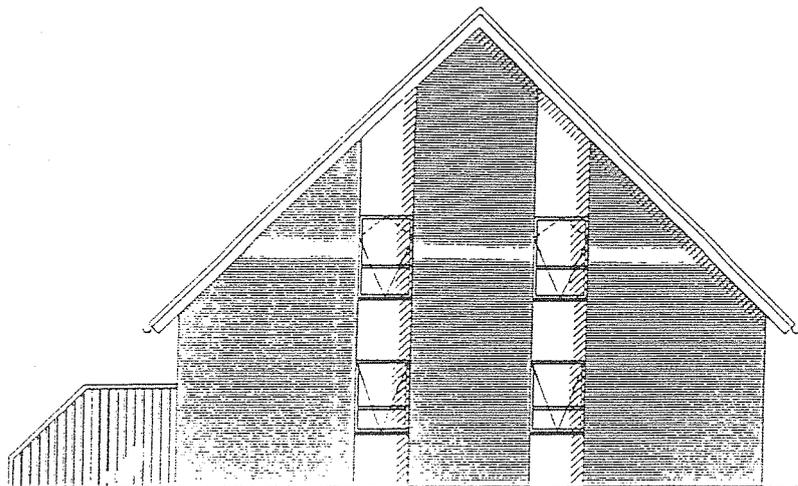
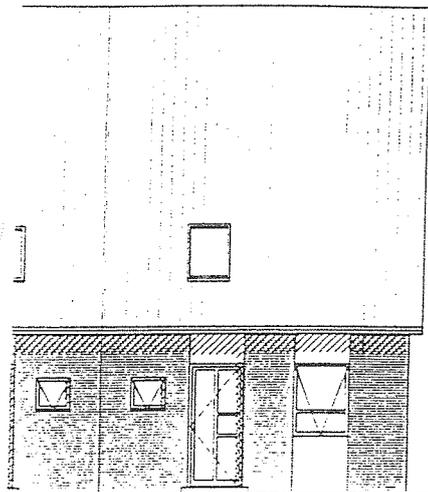


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER NEUMÜNSTERSTRASSE, NÖRDLICH DER
OSTLANDSTRASSE UND ÖSTLICH DES DANZIGER WEGES



Bearbeiter: br/li/mo

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 Altlastenabschätzung

2.0 Begründung zu den Planinhalten

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

3.0 Versorgung

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Wärmeversorgung - Energiesparpotentiale
- 3.3 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.4 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

6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

7.0 Immissionsschutz

Anlage:

- Bestandsaufnahme: „Grün- und Gebäudebestand“, thematische Karte
- Bestandsaufnahme: Fotoblick „Stadtbrache und angrenzende Bebauung“
- Knick- und Baumbestandseinmessung des öffentl. Best. Vermess.-Ing. de Vries

1.0 Grundlagen

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtzentrums von Wahlstedt. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Neumünsterstraße,
- im Osten, Süden und Westen durch die Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung zwischen Ostlandstraße und Neumünsterstraße sowie nordwestlich des Danziger Weges.

Im einzelnen können die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (BP 12/4) gilt für den nördlichen Geltungsbereich die WR-Darstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung vom 29.8.1977 (Az.: IV810a - 512.111-60.92) und für den südlichen Bereich die WR-Darstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wahlstedt vom 12.01.1979 (Az.: IV810a - 512.111-60.92).

~~Damit entspricht die im nördlichen Teil des Plangebiets angestrebte neue WA-Planung nicht dem Entwicklungsgebot (§8 Abs.2 BauGB). Da der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 8 Abs. 4 des Baugesetzbuches benötigt wird, wird dieser B-Plan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes durchgeführt.~~

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 wurde 1979 verbindlich. Er enthält ebenfalls eine WR-Festsetzung für den gesamten Planbereich der 4. Änderung sowie Bau- und Verkehrsfeldanordnungen, Verkehrsflächen- und sonstige Festsetzungen, die den aktuellen Planungsvorstellungen der Stadt Wahlstedt nicht entsprechen. Für die östlich angrenzenden Planungsziele wurde der B-Plan Nr. 12 bereits durch die 3. und 5. Änderung überplant. Die 4. Änderung berücksichtigt deshalb die Planungsziele dieser beiden angrenzenden B-Planverfahren, wobei sie insbesondere dazu beitragen soll, daß der B-Plan 12/3 Rechtskraft erlangen kann.

Bei Erlangung der Rechtskraft des BP 12/4 werden die Festsetzungen innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 unwirksam.

Auf die weiteren bisherigen B-Planänderungsverfahren zum B-Plan 12 wird in dieser Begründung nicht eingegangen, da sie die Planungsziele des BP 12/4 nicht berühren.

Das Büro Landschaftsplanung Hess/Jacob erarbeitete den Landschaftsplan für die Stadt Wahlstedt. Der Plan ist inzwischen festgestellt worden. Der L-Plan enthält eine Sukzessionsflächendarstellung mit Knickrändern an der Ostgrenze bzw. Knickresten an der Westgrenze des Geltungsbereiches. Außerdem ist eine Baumgruppe an der Westgrenze sowie Großgrünbestand an der Neumünsterstraße dargestellt (s. hierzu auch Pkt. 2.4).

1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Vorrangiges Ziel dieses B-Planänderungsverfahrens ist es, die Baulücke im zentrumnahen Stadtbereich städtebaulich geordnet zu schließen. Außerdem sollen dabei die baurechtlichen Grundlagen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, eine öffentlich befahrbare Straßenverbindung zwischen Danziger Weg und der mittleren Stellplatzanlage des östlich angrenzenden BP 12/3 festzusetzen, um das Verfahren zur 3. Änderung des BP 12 abschließen zu können.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. S. 2049);
- b) ~~Die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 622);~~
- c) 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;
- d) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl. -H. S. 321);
- e) 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 amtlichen Planunterlage des Katasteramtes Bad Segeberg im M. 1: 1000 sowie die Knick- und Baumbestandseinmessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs C. de Vries.

Höhenlinien sind nicht dargestellt, da keine nennenswerten Geländebewegungen im Plangebiet vorhanden sind.

1.6 Altlastenabschätzung

Im Rahmen des Programms zur Beherrschung der Altlasten in Schleswig-Holstein wurde vom Kreis Segeberg eine Altstandortliste erstellt. In diese Liste (Fassung: Januar 1998) 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 Geltungsbereiches der 4. Änderung des BP 12 sind in der Liste keine „Altstandortverdachtsflächen“ angegeben.

Darüberhinaus führte das Stadtbauamt Wahlstedt eine Gefährdungsabschätzung anhand der Bauakten mit folgendem Ergebnis durch:

Zur Bebauung vor 1949 befinden sich keine Unterlagen in den Akten. Im Jahre 1949 wurde im B-Plangebiet eine Geflügelzuchtanlage (zwei Hühnerhäuser) errichtet, die 1959 und 1960 um zwei Geflügelställe erweitert wurde. Nach dem Eigentumswechsel 1973 sind sämtliche Betriebs- und Wohngebäude entfernt worden, so daß das Plangebiet seitdem brach liegt.

Aus den Akten geht nicht hervor, wann der Geflügelzuchtbetrieb eingestellt wurde. Dies wird bei der Betriebsgröße und der Art und Weise der damals üblichen Geflügelhaltung als unerheblich eingeschätzt. Insbesondere ist im Zusammenhang mit der geschilderten Betriebsform nicht zu erwarten, daß Immissionsbelastungen oder Verunreinigungen durch den Betrieb verursacht wurden, die zu Altlasten führen könnten.

Da diese Gefährdungsabschätzung keine Anhaltspunkte für etwaige Altlasten ergeben hat und da keine sonstigen Hinweise auf Altlasten bei der Stadt Wahlstedt vorliegen, wird davon ausgegangen, daß das B-Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist.

Weitere Altlastenuntersuchungen sowie „Altlastenkennzeichnungen“ sind somit im B-Plangebiet nicht erforderlich.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über den südwestlich in das Plangebiet einmündenden Danziger Weg, der über die Kronsheider Straße zur Neumünsterstraße (K 102) führt. Im weiteren Verlauf der K 102 kann in östlicher Richtung das Stadtzentrum nebst Rathaus sowie weiterführend Bad Segeberg oder über die B 205 Neumünster und über die B 404 Kiel erreicht werden.

Das neue Baugebiet selbst wird im wesentlichen durch eine verkehrsberuhigte Ringstraße (angestrebt wird Schrittgeschwindigkeit) erschlossen. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung werden geringe Erschließungsradien (Fahrbahnbreite = 5,50 m, s. Schnitte A und B) festgesetzt. Die geplante Verlängerung des Danziger Weges soll niveaugleich zur Erschließung der neuen Wohngebiete sowie der mittleren Stellplatzanlage des östlich angrenzenden BP 12/3 ausgebaut werden.

Ergänzend zur Ringstraße ist ein ostwestlich verlaufender, gradliniger, öffentlicher Fußweg festgesetzt, der den Danziger Weg mit den öffentlichen Wegen/ verkehrsberuhigten Straßen des BP 12/3 (Richtungen: Ostlandstraße + Neumünsterstr./ Stadtzentrum) verbindet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die neuen Wohngebiete werden entsprechend den Richtzahlen des Stellplatzerlasses vom 16.08.1995 aus städtebaulichen Gründen in mehreren Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (Mehrfamilienwohngebäude mit ca. 35 WE) ist eine Stellplatzanlage festgesetzt, die über eine etwa 20 m lange Aufweitung der östlich angrenzenden verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenfläche (s. hierzu BP 12/3) - mit Anbindung an die Neumünsterstraße - erschlossen wird. Aus stadträumlichen Gründen ist hier die vorhandene Baumgruppe in die Detailplanung der Stellplatzanlagen einzubeziehen (s. auch Pkt 2.4 Grünordnung).

Für die im WR¹ und WR² vorgesehenen Reihenhausanlagen erfolgt eine grundstückswise Festsetzung von Stellplätzen/ Carportflächen, wobei diese Anlagen aus städtebaulichen Gründen in direkter Nähe zur Planstraße und im südlichen Planstraßenring im Zusammenhang mit der Errichtung von Nebenanlagen zusammengefaßt angeordnet werden (s. Teil B -Text Nr. 4.0).

Außerdem sind alle Stellplatzanlagen einzugrünen und wasser- und luftdurchlässig anzulegen (s. Teil B -Text Nr. 4.0 und 6.0 sowie Pkt 2.4 Grünordnung).

Der erforderliche öffentliche Parkplatzbedarf für die neuen Wohngebiete wird entsprechend den Richtzahlen des Stellplatzerlasses vom 16.08.1995 im Zusammenhang mit der geplanten Mehrfamilienwohnanlage im nördlichen Bereich der geplanten Ringstraße festgesetzt.

Neben den Anlagen, die für die Neuplanung erforderlich sind, enthält der BP 12/4 im südwestlichen Bereich eine Festsetzung für eine Garagenanlage, die die überplante vorhandene Anlage (Ringstraßenführung) ersetzt und die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplanes aktualisiert.

Ferner ist zum Ausgleich für das 2. entfallende Garagengebäude sowie dem darüberhinausgehenden Bedarf für die außerhalb des Plangebiets liegenden vorhandenen Wohngebäudeanlagen im nordwestlichen Bereich der geplanten Ringstraße eine doppelhüftige Stellplatzanlage festgesetzt, auf der gemäß Teil B -Text Nr. 4.0 ausnahmsweise Carports errichtet werden können. Städtebauliches Ziel ist es hier, daß dieser Bereich nicht durch zu „massiv wirkende“, „verschlagähnliche“, „eingestreut wirkende“ Carportanlagen im Sinne des § 14 LBO verunstaltet wird. Sollte sich die Notwendigkeit für die Errichtung von Carports herausstellen, so wird eine einheitliche Materialwahl, möglichst als Gesamtanlage für alle Plätze -ohne Seitenverkleidungen- empfohlen.

2.2 Bebauungskonzept

Vorrangiges Ziel dieses B-Planänderungsverfahrens ist es, die Baulücke im zentrumnahen Stadtbereich städtebaulich geordnet zu schließen. Die noch erkennbaren Fundamentplatten und das baufällige Garagengebäude (s. Anlage 2, Foto 5 und 33) zeugen vor Ort von der ehemals im Plangebiet vorhandenen Bebauung (s. hierzu Pkt. 1.6 Altlastenabschätzung). Zur Zeit befindet sich deshalb im Plangebiet eine „Stadtbrache“ (zur Grünsituation s. Pkt. 2.4).

Das Neubaugebiet des BP 12/4 orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an der nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung (s. Anlage 2, Foto 10 und 36).

Der nördliche Teil des neuen Baugebietes ergänzt die östlich angrenzende Mehrfamilienhausbebauung an der Neumünsterstraße, wobei die vordere Bauflucht einen stadträumlichen Übergang zwischen der westlich angrenzenden Bauflucht der Mischgebietsbebauung und der östlichen zurückliegenden Bauflucht bilden soll.

Der südliche Neubauteil WR ¹ und WR ² ergänzt die angrenzende Reihenhausbebauung und schafft durch seine abtreppende Geschossigkeit den räumlichen Übergang von der städtischen Verdichtung entlang der Neumünster Straße zur „offenen durchgrüneten Stadt“, insbesondere zur neuen Reihenhausbebauung an der Ostlandstraße.

Zur Beruhigung der Wohnsituation werden die Planstraßen verkehrsberuhigt festgesetzt, wobei die platzartige Straßenaufweitung nicht nur als Schutzfunktion für den vorhandenen Spitzahorn geplant wurde, sondern auch zur tatsächlichen Verkehrsberuhigung und Gestaltung (Torsituation) beitragen soll.

Ferner wird ein ostwestlich verlaufender, gradliniger, öffentlicher Fußweg festgesetzt, der den Danziger Weg mit den öffentlichen Wegen/ verkehrsberuhigten Straßen des BP 12/3 verbindet.

Zur Gestaltung und Begrünung der Wohngebiete sollen im übrigen die Baumanpflanzbindungen entlang der Straßenverkehrsflächen beitragen (s. hierzu Teil B -Text Nr. 5.1). Um auch bei den kleinen Reihenhausgrundstücken einen durchgrüneten Gartencharakter erzielen zu können, wird der Umfang und der Ort zur Errichtung von Nebenanlagen eingeschränkt (s. Teil B -Text Nr.4.0). Außerdem sind zu diesem Zweck die Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und möglichst „grün“ einzufrieden (s. Teil B -Text Nr. 7.3).

2.3 Art und Maß der Nutzung

Das Neubaugebiet des BP 12/4 orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an der nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie den aktuellen Planungszielen der 3. und 5. Änderung des BP 12. Art und Maß der festzusetzenden Nutzung werden dementsprechend an der Neumünsterstr. als „allgemeines Wohngebiet“ mit III Vollgeschossen sowie im südlichen Bereich als reine Wohngebiete, abtappend, mit II bzw. I Vollgeschossen festgesetzt.

Da auf den Bauflächen des BP 12/4 in erster Linie gewohnt werden soll (Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Stadt), erfolgt über Teil B -Text Nr. 1.1 und 1.2 eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen, ohne die ortstypischen städtischen Nutzungen an der Neumünsterstraße (z. B. Läden) in diesem WA-Gebiet einzuschränken.

Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft wird für die geplante Mehrfamilienhausbebauung im WA eine Grundflächenzahl von 0,5 und für die WR-Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Reihenhausanlagen festgesetzt.

Ergänzend dazu erfolgen baugestalterische Festsetzungen (s. Teil - B Text Nr. 7.1-7.3), die zur Wahrung des Ortsbildes sowie der Einbindung in den angrenzenden Gebietscharakter beitragen sollen.

2.4 Grünordnung

Eines der Planungsziele der 4. Änderung des BP 12 war es, den vorhandenen Knick- und Gehölzbestand weitgehend in die Neuplanung mit einzubeziehen und diesen Bestand räumlich wirksam durch Neupflanzungen zu ergänzen. Es erfolgte deshalb im Rahmen der Bestandsaufnahme (Ortsbegehungen und der Knick- und Baumbestandseinmessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs C. de Vries) die Erfassung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie eine Bewertung durch eine Landschaftspflegerin (s. Anlage 1).

Die Anordnung der Planstraßen wurde im nächsten Schritt so vorgenommen, daß die großkronigen Laubbäume erhalten werden können. Insbesondere wird der Ahorn mit dem Kronendurchmesser von 11m als Gestaltungselement der platzartigen Aufweitung der Planstraße genutzt (s. Pkt. 2.1 Erschließung). Außerdem soll die Gehölzgruppe an der Neumünsterstraße durch gärtnerisches „Freistellen“ in die Gestaltung und Raumbildung der dort geplanten Stellplatzanlage mit einbezogen werden.

Die vorhandenen Eichen- und Weißdornknicks befinden sich in unterschiedlicher Qualität und stehen gemäß § 15b LNatSchG unter Schutz. Die wertvollen Bestände wurden eingemessen (s. Anlage 3, Knick- und Baumbestandseinmessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs C. de Vries) und werden über Erhaltungsbindungen planungsrechtlich - als Gestaltungselement/ Abgrenzung zu den angrenzenden Weg- bzw. Verkehrsflächen - geschützt (s. hierzu auch die Festsetzungen des BP 12/3). Die „ausgedünnten Knick-Bestände“ im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets sollen über Anpflanzbindungen (s. Teil - B Text Nr. 5.2) mit heimischen und standortgerechten Knickgehölzen - möglichst bei Verwendung der vorhandenen Arten - ergänzt werden.

Die vorhandenen Laubbäume sollen darüberhinaus durch Neupflanzungen an den Planstraßen in der festgesetzten Mindestqualität (s. Teil - B Text Nr. 5.1) ergänzt werden.

Ferner werden zur Minimierung der Bodenversiegelung gemäß Teil - B Text Nr. 6.0 Festsetzungen getroffen.

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, ob über die 4. Änderung des BP 12 ein „Eingriff“ in Natur und Umwelt erfolgen wird.

Hierzu wurde der Umfang der Bodenversiegelung der Ursprungsplanung des BP 12 mit dem Umfang der Neuplanung der 4. Änderung verglichen. Bezogen auf die GRZ erfolgt zwar eine Erhöhung von ursprünglich 0,3 auf 0,4 bzw. 0,5 die aber beim Vergleich der geplanten Baukörper, Straßen-, Wege- und Stellplatz/Carportflächen unerheblich ist.

Außerdem erfolgte ein Gehölzvergleich der Neu- (BP 12/4) und Altplanung (BP 12 - Ursprungsplan). Dabei fällt auf, daß der Großbaumbestand weitgehender im BP 12/4 als im Ursprungsplan berücksichtigt wurde, so daß der BP 12/4 einen „Eingriff“ im Sinne der o.g. Richtlinie nicht verursacht.

Auf eine differenzierte Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung kann deshalb hier verzichtet werden.

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 des Bebauungsplanes Nr. 12/4 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Wärmeversorgung - Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Das Plangebiet wird an das Fernheizungsnetz der Stadtwerke Wahlstedt angeschlossen.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Wahlstedt wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie 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.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und Neuverlegungen ist frühstmöglich -ca. 2 Monate vor Baubeginn- mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

4. Entsorgung

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Das Plangebiet wird an die bestehende zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt in Bad Segeberg angeschlossen. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (Abwassersatzung) vom 31. März 1993 ist zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Auch die Behandlung des Oberflächenwassers muß auf der Grundlage der Abwassersatzung erfolgen. Gemäß § 5 der Satzung ist Niederschlagswasser von Dächern und Flächen, die nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder kann zur Bewirtschaftung des Grundstückes benutzt werden, sofern dieses die Bodenverhältnisse und andere Rechtsvorschriften zulassen.

Das auf den befestigten Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser wird über das Trennsystem in das ausreichend dimensionierte Vorflutsystem eingeleitet.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser ist hierbei zu beachten. Die Genehmigung entsprechender Anlagen ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

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 Löszeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-).

Die Bereitstellung des Löschwassers wird durch Aufstellung der notwendigen Anzahl von Hydranten sichergestellt.

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

Zur Anlage der Verkehrsflächen sind Flächenankäufe nötig, wobei eine gütliche Einigung zwischen Grundstückseigentümern und der Stadt Wahlstedt vorgesehen ist. Nur wenn dies nicht, oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen von der Stadt möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen des Baugesetzbuches (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die vorgesehene Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a)	Ausbau der Straßenverkehrsflächen	ca. 450.000 DM
b)	Beleuchtungsanlagen	<u>ca. 30.000 DM</u>
	Gesamtsumme:	ca. 480.000 DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Wahlstedt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 % .

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

7.0 Immissionsschutz

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches beinhaltet die Schallquelle der Neumünster Straße (K 102), die die beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigen könnte.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf die DTV-Wertkarte des Landesamtes für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein von 1997 plus der erfahrungsgemäß üblichen Verkehrssteigerung von 30% für die nächsten Jahre.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Berechnungen nachfolgend aufgeführt:

Lärberechnung gemäß DIN 18005, tags Bestand K 102 gemäß Datenzentrale Schleswig-Holstein, März 1997

Eingaben

Verkehrstärke	: 542,34 Kfz/h
LKW-Anteil	: 11,20 %
Steigung	: 0,00 %
Oberfläche	: -0,50
Geschwindigkeit	: 50,00 km/h
Kreuzung / Ampel	: 1,00
Abstand	: 30,00 m
Höhendifferenz	: 3,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel	: 67,47 db(A)
Korrektur für Geschw.	: -4,07 db(A)
Emissionspegel	: 63,90 db(A)
Korrektur für A+H	: 0,93 db(A)
Beurteilungspegel	: 62,97 db(A)

Lärberechnung gemäß DIN 18005, nachts Bestand K 102 gemäß Datenzentrale Schleswig-Holstein, März 1997

Eingaben

Verkehrstärke	: 72,30 Kfz/h
LKW-Anteil	: 6,10 %
Steigung	: 0,00 %
Oberfläche	: -0,50
Geschwindigkeit	: 50,00 km/h
Kreuzung / Ampel	: 1,00
Abstand	: 30,00 m
Höhendifferenz	: 3,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel	: 57,65 db(A)
Korrektur für Geschw.	: -4,69 db(A)
Emissionspegel	: 53,46 db(A)
Korrektur für A+H	: 0,93 db(A)
Beurteilungspegel	: 52,53 db(A)

Lärmprognose 2030, lange, gerade Straße (DIN 18005), tags

Eingaben

Verkehrsrstärke	: 705,04 Kfz/h
LKW-Anteil	: 20,00 %
Steigung	: 0,00 %
Oberfläche	: -0,50
Geschwindigkeit	: 50,00 km/h
Kreuzung / Ampel	: 1,00
Abstand	: 30,00 m
Höhendifferenz	: 3,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel	: 70,00 db(A)
Korrektur für Geschw.	: -3,42 db(A)
Emissionspegel	: 67,08 db(A)
Korrektur für A+H	: 0,93 db(A)
Beurteilungspegel	: 66,15 db(A)

Lärmprognose 2030, lange, gerade Straße (DIN 18005), nachts

Eingaben

Verkehrsrstärke	: 93,99 Kfz/h
LKW-Anteil	: 10,00 %
Steigung	: 0,00 %
Oberfläche	: -0,50
Geschwindigkeit	: 50,00 km/h
Kreuzung / Ampel	: 1,00
Abstand	: 30,00 m
Höhendifferenz	: 3,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel	: 59,63 db(A)
Korrektur für Geschw.	: -4,19 db(A)
Emissionspegel	: 55,94 db(A)
Korrektur für A+H	: 0,93 db(A)
Beurteilungspegel	: 55,01 db(A)

Diese Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allg. Wohngebiete (**tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB(A)**) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die erste Bauflucht überschritten werden.

Zur Zeit werden Lärmwerte von 63,0 / 52,5 dB Tag/Nacht erreicht, die sich bei der angenommenen Prognosesituation auf 66/ 55 dB Tag/Nacht steigern können.

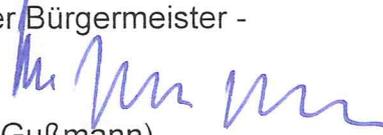
Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms wurde die vordere Bauflucht im B-Planvorentwurf von der Neumünsterstraße abgerückt, so daß eine Angleichung an die östlich angrenzende Bauflucht erfolgt. Aus städtebaulichen Gründen sollen in diesem Stadtinnenbereich keine aktiven Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Dementsprechend werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen festgesetzt (vgl. Teil B -Text Nr. 8.0 Immissionsschutz).

Diese Begründung wurde am 22.06.1998 gebilligt.
Der Satzungsbeschluß wurde am 22.06.1998 gefaßt.

Wahlstedt, den 20.07.1998



Stadt Wahlstedt
- Der Bürgermeister -


(Gußmann)
Bürgermeister

4.ÄNDERUNG DES B-PLANES NR.12

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN NEUMÜNSTER STRASSE/OSTLANDSTRASSE UND DANZIGER WEG
DER STADT WAHLSTEDT

BESTANDSAUFNAHME

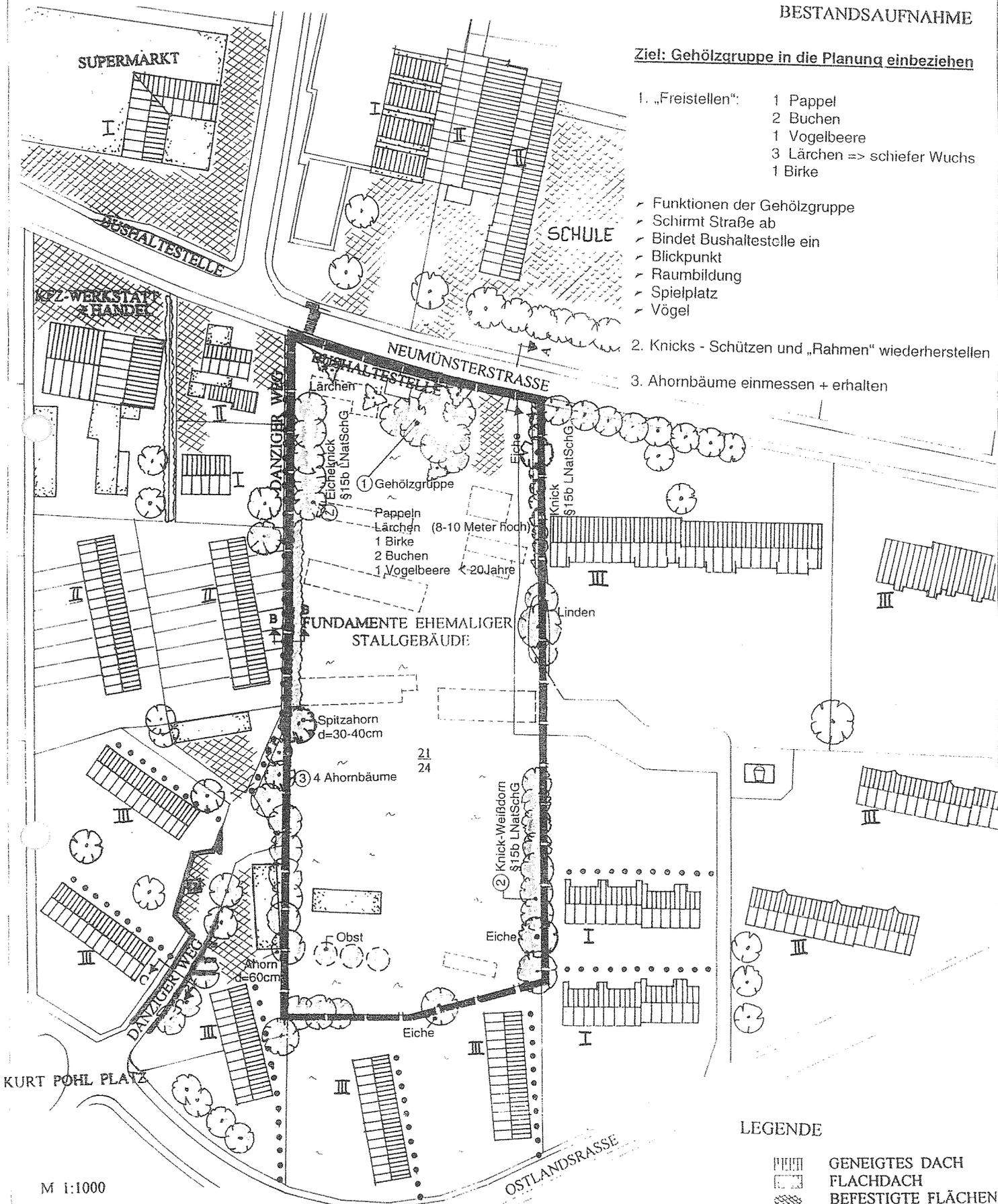
Ziel: Gehölzgruppe in die Planung einbeziehen

1. „Freistellen“:
- 1 Pappel
 - 2 Buchen
 - 1 Vogelbeere
 - 3 Lärchen => schiefer Wuchs
 - 1 Birke

- Funktionen der Gehölzgruppe
- Schirmt Straße ab
- Bindet Bushaltestelle ein
- Blickpunkt
- Raumbildung
- Spielplatz
- Vögel

2. Knicks - Schützen und „Rahmen“ wiederherstellen

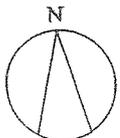
3. Ahornbäume einmessen + erhalten

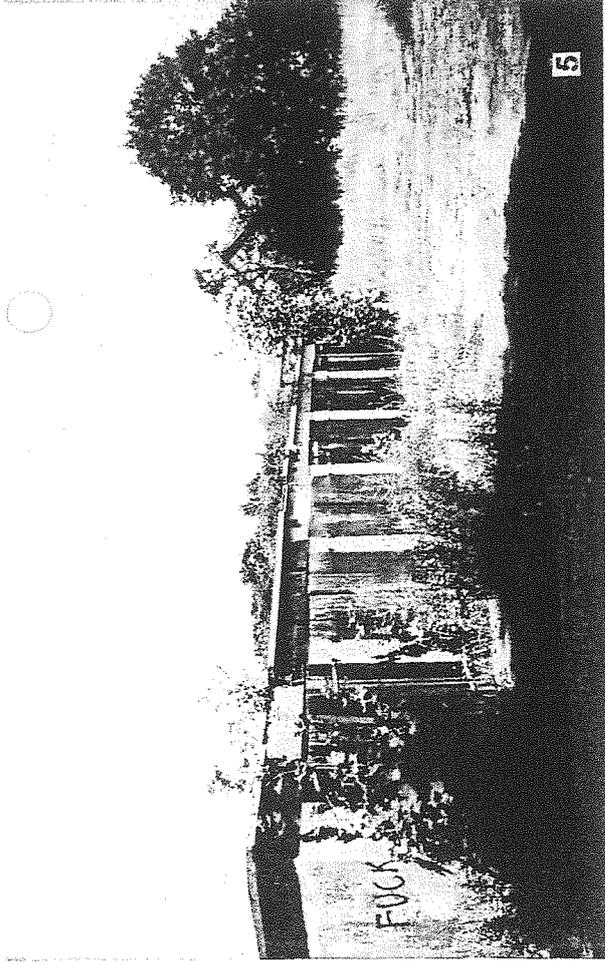


LEGENDE

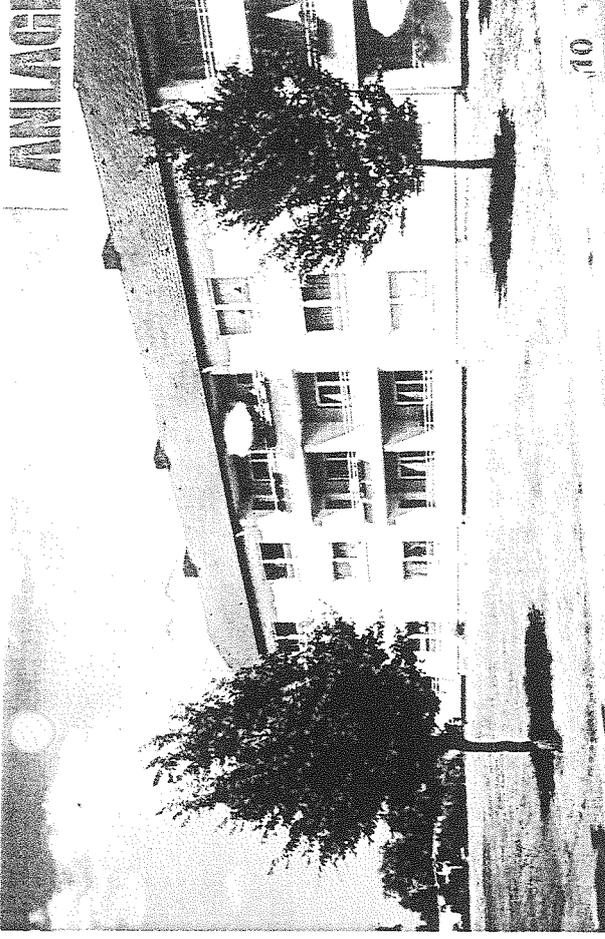
- GENEIGTES DACH
- FLACHDACH
- BEFESTIGTE FLÄCHEN
- RASEN
- NADELBAUM
- LAUBBAUM
- BAUMREIHE
- HECKE/GEBÜSCH
- FUSSWEG
- PARKPLATZ

M 1:1000



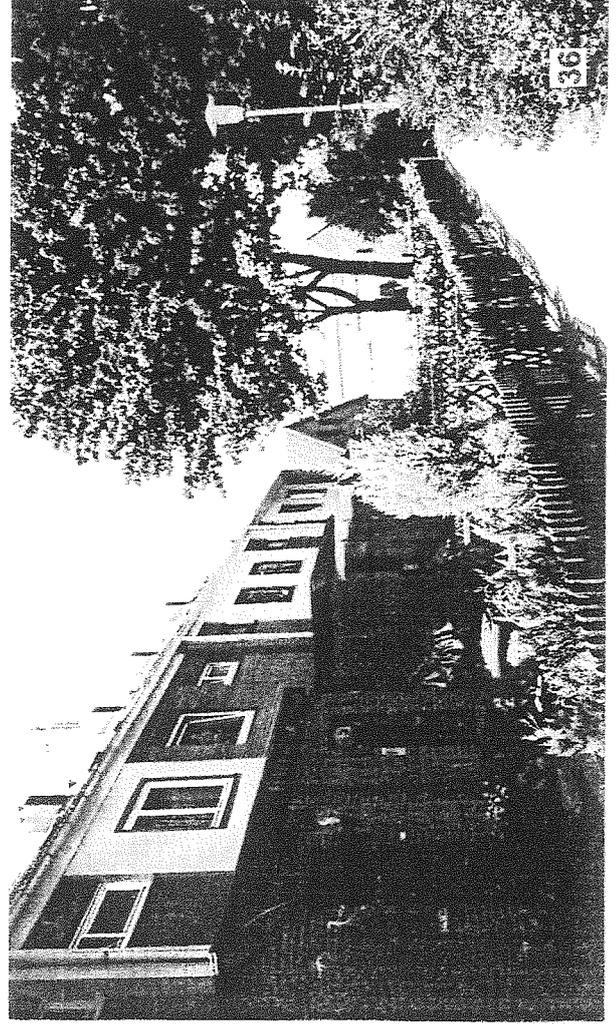


Entfallende Garagen auf dem Gelände

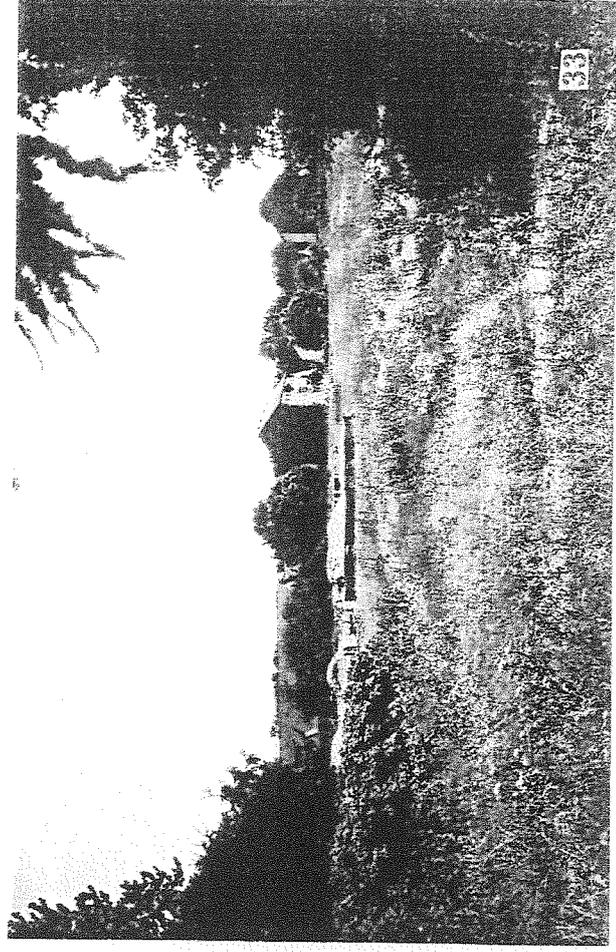


südlich angrenzende Blocks

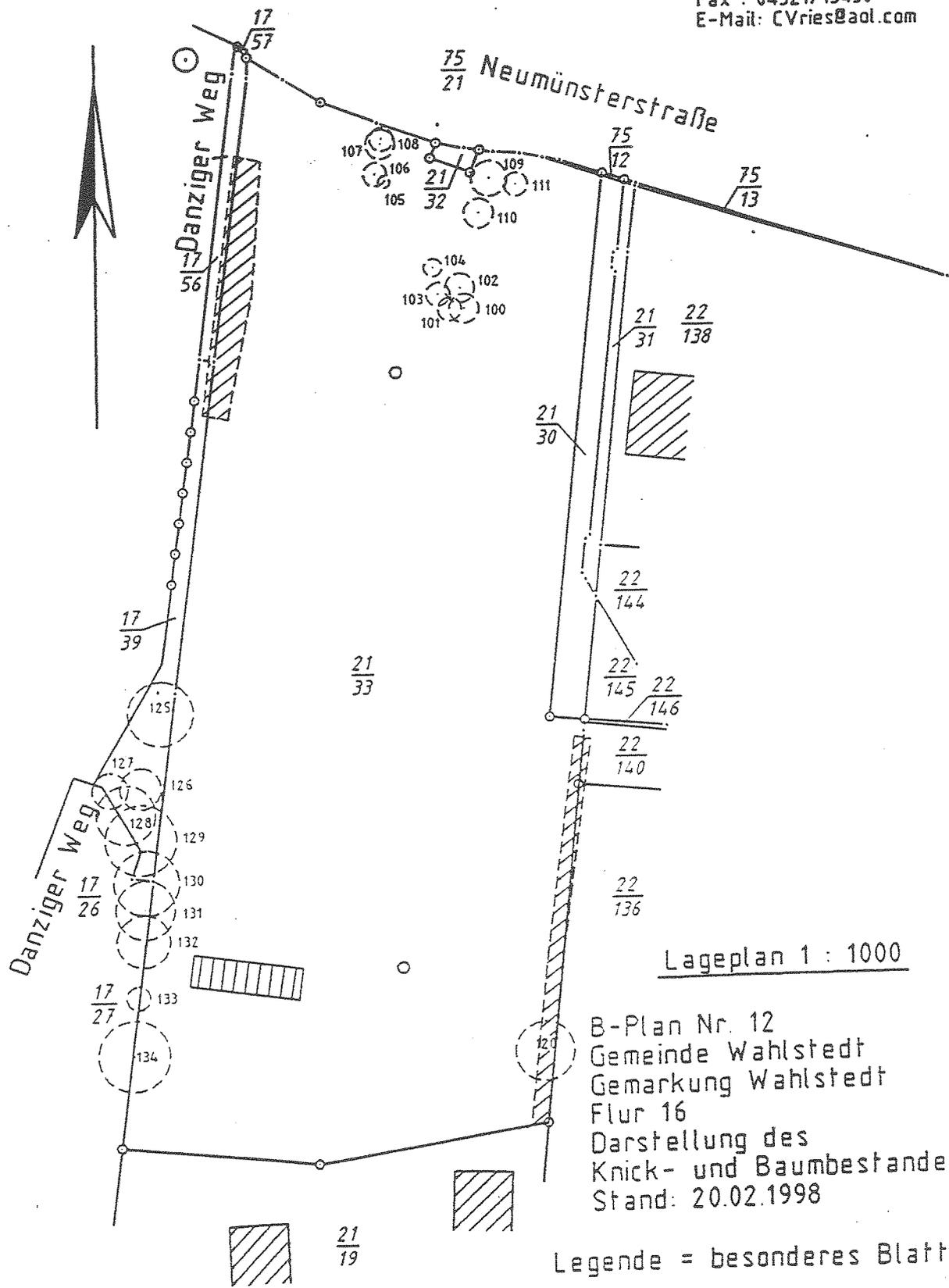
angrenzende 4-geschossige Bebauung



Stadtbrache



C. de Vries ObVI
Nachtredder 15
24537 Neumünster
Tel : 04321/15515
Fax : 04321/13430
E-Mail: CVries@aol.com



Lageplan 1 : 1000

B-Plan Nr. 12
Gemeinde Wahlstedt
Gemarkung Wahlstedt
Flur 16
Darstellung des
Knick- und Baumbestandes
Stand: 20.02.1998

Legende = besonderes Blatt

Legende

<u>Nr.</u>	<u>Baumart</u>	<u>Durchmesser</u>	<u>Kronend.</u>	<u>Besonderheiten</u>
100-	Lärche	0,4	5,0	steht schief
101-	Lärche	0,3	4,0	
102-	Pappel	0,5	5,0	
103-	Pappel	0,4	4,0	
104-	Pappel	0,3	3,0	
105-	Pappel	0,3	2,0	
106-	Pappel	0,2	4,0	4er Gruppe mit jeweils 0,2 Durchm.
107-	Lärche	0,3	5,0	
108-	Lärche	0,2	4,0	
109-	Pappel	0,6	6,0	
110-	Pappel	0,5	5,0	
111-	Birke	0,3	4,0	steht schief
120-	Eiche	0,8	10,0	
125-	Ahorn	0,5	11,0	
126-	Ahorn	0,5	7,0	
127-	Ahorn	0,4	6,0	
128-	Ahorn	0,4	10,0	
129-	Ahorn	0,6	12,0	
130-	Ahorn	0,5	11,0	
131-	Ahorn	0,5	10,0	
132-	Ahorn	0,5	9,0	
133-	Ahorn	0,3	4,0	
134-	Ahorn	0,6	12,0	