

Satzung der Stadt Wahlstedt
über den Bebauungsplanes Nr. 29 – Reihenhäuser Adlerstraße/Falkenhorst -
für das Gebiet „südöstlich der Rendsburger Straße, westlich der Kieler Straße (K
60) und nördlich der Straßen Amselweg/Drosselweg/Finkenweg/Meisenweg“.

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Inhalt des Bebauungsplanes
 4. Ver- und Entsorgung
 5. Umsetzung der Planung
 6. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 15.03.1999 beschlossen, für das Gebiet „südöstlich der Rendsburger Straße, westlich der Kieler Straße (K 60) und nördlich der Straßen Amselweg/Drosselweg/Finkenweg/Meisenweg“ den Bebauungsplan Nr. 29 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der Anbau von Wintergärten an die vorhandenen Reihenhäuser ermöglicht werden.

Da es sich bei den Reihenhausesitzern um eine sogenannte „Schicksalsgemeinschaft“ handelt, war eine Zulässigkeit von Anbauten nach § 34(1) BauGB bislang nicht gegeben.

Um für alle Grundstücke die gleichen Voraussetzungen für An- und Erweiterungsbauten zu schaffen, wird der Bebauungsplan aufgestellt, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 29 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt der genehmigte Flächennutzungsplan vom 19.08.1965 mit seinen Fortschreibungen zugrunde.

Da das Bebauungsplangebiet im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Wahlstedt.

Es wird eingegrenzt vom Sportplatz, der Rendsburger Straße und der Kieler Str.

Es umfasst die Reihenhausbebauung entlang der Adlerstraße und der Straße Am Falkenhorst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,47 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist mit Reihenhäusern bebaut. Da es sich bei den bislang im Innenbereich gelegenen Reihenhäusern um eine sogenannte „Schicksalsgemeinschaft“ handelt, war eine Zulässigkeit von Anbauten nach § 34 (1) BauGB bislang nicht gegeben.

Weitere Änderungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die aus den 60er und 70er Jahren stammenden Reihenhäuser können durch die jetzt geschaffenen möglichen Erweiterungen an die heutige Wohnqualität und Lebensbedürfnisse angepasst werden.

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sollen die Anbauten für alle Reihenhausbesitzer planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig gemacht werden.

Die rückwärtigen Anbauten sollen von Grenze zu Grenze errichtet werden. Dies wird durch die Festsetzung von seitlichen Baulinien erreicht. Die Grundfläche ergibt sich aus der Baugrenze und den Baulinien.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Im übrigen regelt sich die Bebauung nach § 34 BauGB.

Der ruhende Verkehr und die öffentlichen Parkplätze werden durch diese Aufstellung nicht berührt.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die hinteren Anbauten (Wintergärten) werden im Geltungsbereich erstmalig zusätzliche Flächen versiegelt, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich in einer Größenordnung von rund 1.400 m² (6,75m Hausbreite x 3,50m Tiefe x 118 Reihenhäuser x 0,5). Dieser Ausgleich wird von der Stadt Wahlstedt, auf dem stadteigenen Flurstück 39/1 am Wittenborner Weg zur Verfügung gestellt (s. Anlage der Begründung). Auf dem Flurstück steht noch eine Restfläche von ca. 5.700 m² als Ausgleich für noch offene Maßnahmen bereit. Hiervon sollen 1.400 m² für den Bebauungsplan Nr. 29 in Anspruch genommen werden. Das Flurstück ist im Landschaftsplan als „Eignungsfläche für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen“ dargestellt.

Die Fläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Unter Sukzession wird die natürliche Vegetationsentwicklung/-abfolge ohne direkte anthropogene Beeinflussung verstanden. Sukzessionsflächen besitzen aufgrund ihrer Dynamik und als zeitlich-räumliche Übergangsstadien zu Klimagesellschaften einen erheblichen Wert für den Artenschutz (zahlreiche aus der Agrarlandschaft verdrängte Tier- und Pflanzenarten finden hier ihr Rückzugsrefugium). Die Konzentration von Arten ganz unterschiedlicher Sukzessionsstadien auf engem Raum bringt Artenzahlen hervor, die in der Regel weit über dem Durchschnitt etablierter Lebensgemeinschaften liegen. Hinsichtlich der Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Fläche nach Durchlauf verschiedener Brachenstadien von der als Pionier fungierenden Birke besiedelt werden wird und sich in einem späteren Stadium ein naturnaher Eichen-Birken-Wald ausprägen wird.

Für diesen einfachen Bebauungsplan, der den Innenbereich nach § 34 BauGB abdeckt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Diese sind auch für die geplanten Mehrbelastungen durch die Anbauten ausreichend dimensioniert.

5. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung, sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

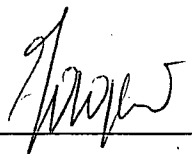
Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

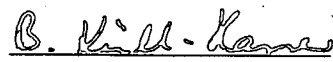
Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

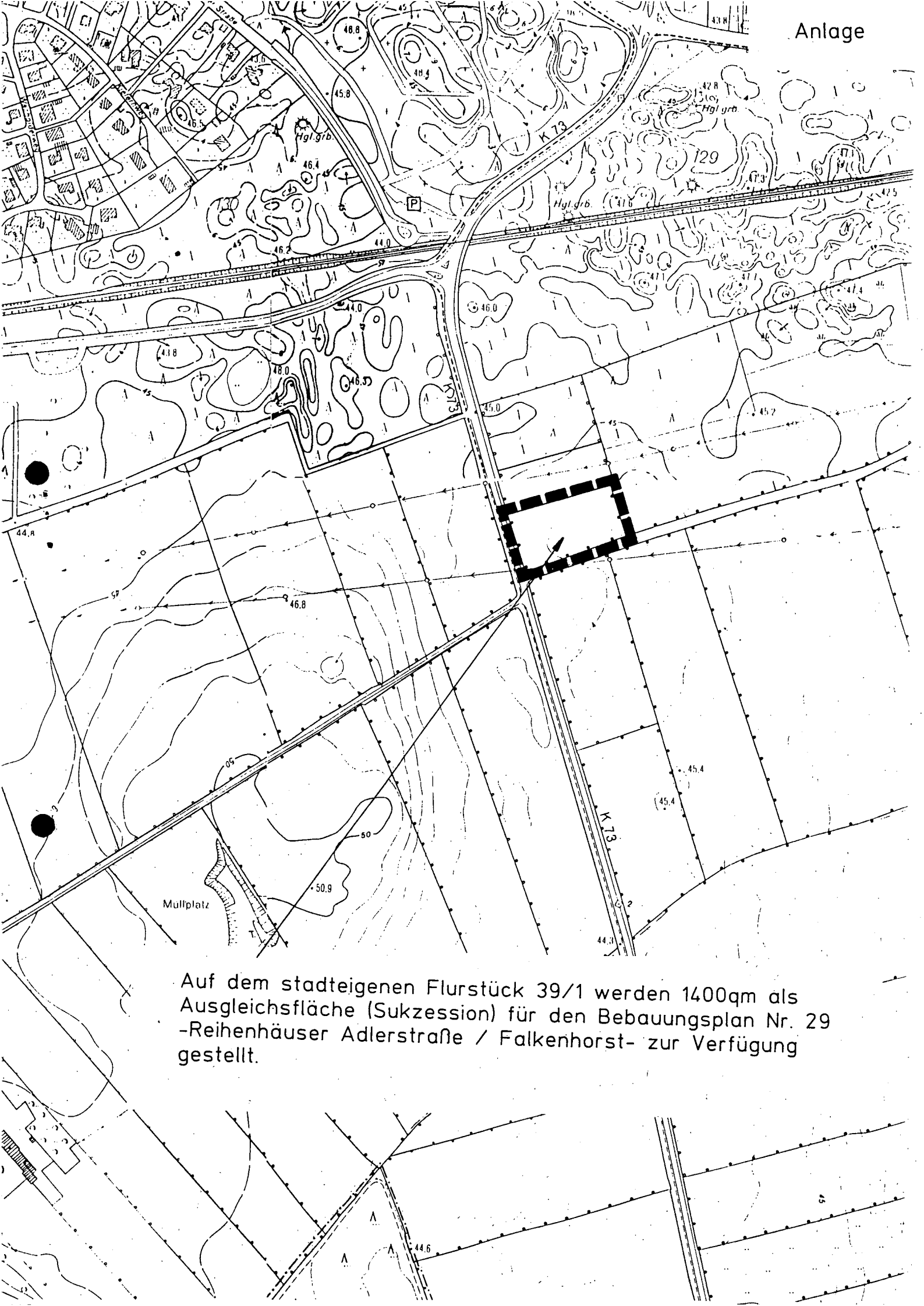
J.V.
16. JULI 01



Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Räumliche Planung und Entwicklung


~~(Bürgermeister)~~
Erster Stadtrat


(Stadtplanerin)



Auf dem stadteigenen Flurstück 39/1 werden 1400qm als Ausgleichsfläche (Sukzession) für den Bebauungsplan Nr. 29 -Reihenhäuser Adlerstraße / Falkenhorst- zur Verfügung gestellt.