



Stadt Wahlstedt

Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung

für das Gebiet

„Nördlich der Kieler Straße, westlich und östlich des
Blocksberges und südlich des Bahrenbrooks“

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Planungsanlass und -ziele
- 3 Planungsinhalte
 - 3.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Immissionsschutz
- 4 Naturschutz
- 5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Wahlstedt, LAIRM CONSULT, 27.07.2020

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Kieler Straße, westlich und östlich des Blocksberges und südlich des Bahrenbrooks“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,9 ha mit einer Nettobaufläche von rd. 4,3 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine max. Grundfläche von insgesamt rd. 1,7 ha zulässig. Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und –bericht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2 Planungsanlass und -ziele

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Es besteht aus Grundstücken, die bis auf einzelne bereits geteilte Grundstücke, alle eine Größe von > 1000 m² besitzen. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 zu knapp bemessen ist, um den heutigen Anforderungen an eine ressourcenschonende und zeitgemäße Bebauung gerecht zu werden. Anfragen und Anträge haben dies bestätigt und den Wunsch nach einer stärkeren Verdichtung und einem größeren Gestaltungsspielraum verdeutlicht. Mit der Planänderung wird diesen heutigen Anforderungen Rechnung getragen und eine erweiterte Möglichkeit der Verdichtung zugelassen.

3 Planungsinhalte

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die planerischen Überlegungen bildet u.a. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wahlstedt 2023 (ISEK).

Die im ISEK formulierten Leitziele sind grundsätzlich im Rahmen der Planungen miteinander und gegeneinander abzuwägen. So soll der Innerentwicklung mit „Mut zur Dichte“ der Vorrang gegeben werden vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dabei sollen aber innerstädtische qualitätvolle Grünräume erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Grünbestand der einzelnen Grundstücke ist unterschiedlich. Der Großteil der Grundstücke ist arm an Gehölzen und eher artenarm mit Rasenflächen gestaltet. Einzelne Grundstücke weisen aber auch Laubgehölzbestand auf. Verluste, die durch die Umsetzung der Planung entstehen können, werden im Plangebiet unter Berücksichtigung des ISEK kompensiert, obwohl die Beseitigung bestehender Gehölze im beschleunigten Verfahren nicht als Eingriff zu werten ist.

Das Plangebiet wird geprägt von Wohnhäusern auf für heutige Verhältnisse großen Grundstücken. Die Grundstücke besitzen tlw. Größen, die aus städtebaulicher Sicht für eine stärkere Verdichtung geeignet sind. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird daher geändert und auf 0,4 erhöht. Dies ermöglicht zusätzliche Wohngebäude und begünstigt z.B. die Errichtung von barrierefreien, eingeschossigen Wohngebäuden, die i.d.R. verhältnismäßig hohe Grundflächen besitzen. Durch die Zulässigkeit der Verdichtung werden dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen, ohne eine weitere Zersiedelung durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Die Stadt hält es vor diesem Hintergrund für vertretbar, im Rahmen der Abwägung der Nachverdichtung den Vorzug zu geben.

3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die viel befahrene Kieler Straße an und ist durch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs belastet. Da durch die Bebauungsplanänderung im Plangebiet neue schutzwürdige Nutzungen hinzukommen, war die Lärmsituation zu klären und zu prüfen, ob zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Klärung der Immissionssituation wurde ein Lärmgutachten (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Wahlstedt, LAIRM CONSULT, 27.07.2020) in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an. Auf die Inhalte wird ausdrücklich verwiesen.

Der Gutachter bestätigt die erwartet hohe Lärmbelastung mit Werten, die die Orientierungswerte der 16. BImSchVO und der DIN 18005 z.T. überschreiten.

Die Stadt hält im Grundsatz erhöhte Lärmbelastungen aus folgenden Gründen für vertretbar:

- Es handelt sich hier um eine gewachsene Situation. Die bestehenden Wohnhäuser sind zumeist über 20 Jahre alt und stammen somit aus einer Zeit, in der die Frequentierung der Kieler Straße und damit die Lärmbelastungen wesentlich geringer waren als heute.

- Der Gutachter zeigt die Möglichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen auf, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heute schon gesichert werden können. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt allgemein zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Bei der Standortwahl für die Nachverdichtung wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertigen Flächen in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen vollständig umgesetzten Bebauungsplan. Alle Grundstücke sind bereits bebaut und tlw. auch bereits nachverdichtet. Die Freiflächen sind von Rasenflächen geprägt. Lediglich 2 Grundstücke verfügen über einen planungsrelevanten Gehölzbestand. Der Versiegelungsgrad ist grundstücksangepasst.



Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Ersatzpflanzungen so getroffen, dass sie eine

zeitgemäße Bebauung mit diversen neuen Wohneinheiten ermöglicht, dabei aber einen – wenn auch reduzierten – Anteil an Freifläche und Grünbestand sichert.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ einschl. einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Versiegelung von rd. 12.900 m² möglich, was eine Kompensation von rd. 6.450 m² erfordern würde. Zudem würde sich das ohnehin hochbaulich geprägte Ortsbild weiter verfestigen.

	Nettobauland	GRZ	GRZ + 50% Überschreitung
Ursprungsplan	43.000 m ²	0,2 = 8.600 m ²	12.900 m ²
1. Änderung	43.000 m ²	0,4 = 17.200 m ²	25.800 m ²

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung und eine Kompensation sind nicht erforderlich.

Die wenigen in den Gärten vorhandenen Ziergehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbarflächen reagieren werden. Dabei wird ein Ausweichen um weniger als 1.000 m von Ornithologen artenschutzrechtlich als nicht erheblich für den Gesamtlebensraum bewertet. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die betr. Flächen wieder Habitatfunktionen übernehmen können. Störungsempfindliche Arten werden aufgrund der heutigen Nutzung der Flächen ausgeschlossen.

Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die Gärten nicht auch Habitatqualität für gebäude- und höhlenbewohnende Fledermäuse besitzen. Bei der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist dies besonders zu beachten.

Haselmäuse, Amphibien, und Reptilien werden aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Es ist jedoch erforderlich, dass im Bauantrags-/Bauanzeigeverfahren der Grünbestand auf Tierbesatz überprüft wird. Die Pflicht zur Prüfung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte ein Tierbesatz nachgewiesen werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Unter Beachtung der beschriebenen Vorgehensweise kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG von der Planung nicht berührt werden.

Entlang der Nordgrenze der Grundstücke Bergkoppel 12 bis 24 verläuft ein Knick, der zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört. Knicks dürfen weder beseitigt, noch erheblich beeinträchtigt werden. Verstöße gegen die Schutzbestimmungen können von der Naturschutzbehörde ordnungsrechtlich verfolgt werden. Die Gemeinde ist hierfür nicht zuständig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Zur Förderung der gefährdeten Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Wohngebäude in zweiter Reihe über private Stichwege mit Anbindung an die öffentliche Straße.

5.2 Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Fernwärme, Schmutzwasserentsorgung) sind vorhanden und ausreichend bemessen, zusätzliche Mengen und Anschlüsse zu bewältigen.

5.3 Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Eigentümer*innen ein Interesse an einer Bebauung haben, ist es nicht möglich, für das gesamte Gebiet ein Bodengutachten zur Sickerfähigkeit zu erstellen. Baugrundgutachten werden bei Bebauung im Bestand regelmäßig erst auf der Vorhabenebene erstellt. Ein allgemeines Recht auf das Betreten von Privatgrundstücken gibt es in der Bauleitplanung nicht.

Um der gesetzlichen Anforderung an eine ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser gerecht zu werden, wird pauschal die Pflicht zur Versickerung festgesetzt. Eine Einleitung in das Netz ist dann nur zulässig, wenn vom Bauherrn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist oder für den Überlauf bei Starkregenereignissen.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

in Vertretung


(Bürgermeister)
Eoster Stadtnag



Wahlstedt, den 19.06.2024