

Stadt Wahlstedt

**Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Wahlstedt**

für das Gebiet südlich des Großhörns,  
östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße  
und westlich des Industrieparks Kieler Straße  
/ Holsteinstraße

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Wahlstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat am 27.09.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entwickelt, die am 21. November 2002 rechtswirksam geworden ist. Die Änderung ist notwendig, da die Stadt Wahlstedt weitere Wohnbauflächen entwickeln muss, um die Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken.

### **2. Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich liegt südlich des Großhörns, östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße und westlich des Industrieparks Kielerstraße / Holsteinstraße. Die Größe beträgt ca. 1,7 ha.

### **3. Bestand und gegenwärtige Nutzung**

Die überplante Fläche ist an drei Seiten von erhaltenswerten Knicks eingefasst. Das Gelände steigt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen um ca. 2 m an. Die Fläche wird gegenwärtig als Weide landwirtschaftlich genutzt.

### **4. Planung**

Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche (W) dar. Im festgestellten Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als potentielle Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung gekennzeichnet und hat eine Gesamtgröße von rd. 12,5 ha.

Schalltechnische Untersuchungen ergaben jedoch, dass aufgrund von Lärmemissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet die zulässigen Nachtwerte des geplanten Wohngebiets überschritten wurden. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse hat die Stadtvertretung beschlossen, zunächst den vorliegenden 1. Abschnitt zu ändern. Die Option zur Umsetzung der ursprünglichen Lösung bleibt jedoch erhalten (Gestrichelte Darstellung östlich des Plangebiets).

Der vorliegende 1. Abschnitt wird ca. 19 Einfamilienhäuser aufnehmen.

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der Wohnfunktion und der Wohnqualität.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Höhenlage und die Höhenentwicklung der Baukörper fest: Die Gebäudehöhe wird auf max. 8,50 m über Straßenniveau begrenzt. Da das Gelände Höhendifferenzen von mehr als 2 m aufweist, wird das vorhandene Gelände bei der Bestimmung der Höhenlage mit einbezogen.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen gemessen von der zugeordneten Straßenverkehrsfläche / GFL-Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut darf höchstens 3,50 m betragen.

Um Fehlentwicklungen zu verhindern, wurde die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zudem dürfen auf einem Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Um eine Harmonie zu erreichen wird die Farbe des Daches festgesetzt. (Rot, Rotbraun, Anthrazit). An öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Höhenlage der Verkehrsfläche zulässig.

### **Verkehrerschließung**

Die Fläche wird von dem auszubauenden Wirtschaftsweg „Alte Landstraße“ durch eine Stichstraße erschlossen. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich wurden auf die Verkehrsregelung „rechts vor links“ ausgelegt. Die Straße wird insgesamt 8,20 m breit einschließlich Parkstreifen. Das Regelprofil hat eine Breite von 6,20 m davon rd. 1,50 m Gehweg. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,70 m. Zur Einfassung der Straße sind in einer Breite von 0,15 m jeweils beidseitig Rückenstützen vorgesehen.

Ca. 40 m am Ende der Stichstraße ist eine Wendefläche geplant. Die Stichstraße wird jedoch noch bis zum Rand des Plangebiets fortgeführt, um die weiteren geplanten Bauabschnitte anschließen zu können. Auf der angrenzenden Fläche wird eine provisorische Wendefläche mit einem Durchmesser von 22,00 m gebaut.

Durch die Anpassung der Straße an die Topografie des Geländes erhält die Straße einen geschwungenen Verlauf.

### **5. Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Bereiche**

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird der Verkehr auf den angrenzenden Straßen geringfügig zunehmen. Insgesamt wird die Belastung für die benachbarten Anwohner durchaus zumutbar sein. Weitere nennenswerte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### **6. Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Da diese Eingriffe nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird der Ausgleich im Flächenpool der Landgesellschaft S.-H. im Stadtgebiet vorgenommen.

Diese Fläche ist in der Planzeichnung Teil A2 dargestellt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Text Teil B 2 festgesetzt. Diese Maßnahmen sind im Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Begleitplan erläutert, der dieser Begründung beigefügt und Bestandteil der Begründung ist.

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Die im Plan dargestellten Bauflächen und privaten Grünflächen sowie die Haupterschließungsstraße sind im Besitz der Landgesellschaft Schleswig-Holstein. Die Verkehrsfläche der „Alten Landstraße“ ist im Eigentum der Stadt Wahlstedt.

Einzelheiten der Erschließung und der damit verbundenen Kosten regelt ein „Städtebaulicher Vertrag“.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

### **9.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist gesichert und erfolgt durch einen autorisierten Träger.

### 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen autorisierten Träger.

### 9.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Erschließungsstraße die erforderlichen Hydranten vorgesehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 612“. Für die Zu- und Abfahrtswege ist die DIN 14090 einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch die Stadt Wahlstedt; die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden kann vorgehalten werden.

### 9.5 Fernsprechanlagen

Die Fernsprechanlagen werden durch autorisierte Träger erstellt. Eine Verkabelung des Gebiets ist vorgesehen.

### 9.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das zu erweiternde Netz des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt eingeleitet.

### 9.7 Oberflächenentwässerung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist untersucht worden. Im vorliegenden Bodengutachten wird von einer Versickerung abgeraten. Es ist erforderlich, im Baugebiet eine Regenwasserkanalisation zu bauen und die Wassermengen in das benachbarte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Auf die Abwasser-satzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt wird hingewiesen.

### 9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt. die Rest- und Bioabfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke sind am Abfuhrtag an die Straße zu stellen.

## 10. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Gesamtbaukosten einschließlich des Ingenieurhonorars entstehen:

### 10.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Verkehrsanlagen einschl. Entwässerung	ca.	230.000,00 €
Straßenbeleuchtung	ca.	7.500,00 €
öffentliche Grünanlagen und Ausgleichs- maßnahmen	ca.	<u>7.500,00 €</u>
Insgesamt	ca.	<u>245.000,00 €</u>

### 10.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.	65.000,00 €
Wasserversorgung	ca.	45.000,00 €
RW + SW-Hausanschlüsse und Schächte	ca.	<u>35.000,00 €</u>
Insgesamt	ca.	<u>145.000,00 €</u>

### 10.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca.	245.000,00 €
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca.	<u>145.000,00 €</u>

### 10.4 Gesamtkosten ca. 390.000,00 €

Vorhabenträger ist die Landgesellschaft Schleswig-Holstein, Fabrikstraße 7, 24103 Kiel.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt vom 23.02.2004 gebilligt.

STADT WAHLSTEDT

den .....

.....  
Bürgermeister