

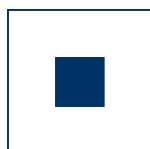
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEM. § 10 (4) BAUGB

für den Bebauungsplan Nr. 34
„Dr.-Hermann-Lindrath-Straße-Ost“
der Stadt Wahlstedt

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**SÜDLICH DES HEIDEWEGES/GILDEWALDES,
WESTLICH DER HANS-DALL-STRAÙE UND
NÖRDLICH DER INDUSTRIESTRAÙE**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

1. Planungsziele

Das Plangebiet mit seiner Gewerbe- und Wohnnutzung liegt im Einwirkungsbereich noch planungsrechtlich unregelter Gewerbeflächen südwestlich des Plangebietes. Im südwestlichen Planungsraum befindet sich darüber hinaus ein Asphaltmischwerk mit entsprechenden Staub- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen. Das Plangebiet selbst wirkt mit seinen gewerblich genutzten Flächen insbesondere auf das benachbarte Wohngebiet am Heideweg ein.

Um künftigen Konfliktpotential zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung entgegenwirken zu können, sollen die Gewerbeflächen untereinander und im Grenzbereich zur Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Immissionen geregelt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 24.02.2011 statt.

Die Umweltprüfung erfolgte im Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage der Aussage des Kreises Segeberg - Naturschutz. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Darüber hinaus wurden die Belange des Bodenschutzes auf Grundlage der entsprechenden Stellungnahme des Kreises Segeberg abgearbeitet. Hinsichtlich der Thematik des Immissionsschutzes wurden die Stellungnahmen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - LLUR sowie der IHK Lübeck entsprechend berücksichtigt. Bezüglich der Waldproblematik wurde die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde aufgegriffen.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere).

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes, konkretisiert.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere könnten bezüglich der Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen entstehen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sowie zur Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten. Demzufolge sind Gehölzfällungen vor dem 1. März und nach dem 1. Oktober auszuführen. Arbeiten an Gebäuden und zur Baufeldräumung erfordern im Sommerhalbjahr einer

zeitnahen Überprüfung bezüglich Vogelnistplätzen und bezüglich etwaiger Fledermausquartiere an Gebäuden. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

Darüber hinaus wurden zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen folgende Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen

Entscheidung der Gemeinde

Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Nord am Verfahren

Berücksichtigung bei der Trägerbeteiligung

mögliche Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben

keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben

Festsetzung eines Nachnutzungsverbot durch flächenbezogene Schalleistungspegel von 0 dB(A)/qm bedeuten auch keine Geräusche durch Lüftungsanlagen für Kühlanlagen oder IT-Räume usw.

Änderung der Nachwerte von 0 dB(A) auf 20 dB(A) unter den jeweiligen Tagwerten

Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Abarbeitung der Thematiken in den Planunterlagen

Nachweis der grundsätzlichen Eignung des Regenwasserkanals in der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße

Prüfung der Eignung des Regenwasserkanals

Empfehlung der Bodenschutzbehörde des Kreises zu entsprechenden Untersuchungen der Standorte Hans-Dall-Straße 22-22a, Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 4-4a und Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 10a

Beauftragung der Untersuchungen

Behandlung archäologischer Funde im Plangebiet

Einarbeitung der Hinweise in die Begründung

Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung für 1,48 ha Wald auf den Flurstücken 3/235 und 3/236 nur unter Nachweis einer Ersatzaufforstungsfläche

Erbringung des Nachweises erfolgt im Umweltbericht

Aufnahme eines Hinweises zur Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauvorhaben im Waldabstandsstreifen im Textteil

Anpassung der Planunterlagen

Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen

Entscheidung der Gemeinde

Ausschluss der Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen durch Einhaltung entsprechender Fristen; Notwendigkeit zur Voruntersuchung auf Fledermausquartiere

Aussagen sind bereits Gegenstand des Umweltberichtes sowie des in sich in der Anlage zur Begründung befindlichen Fachbeitrages zum Artenschutz gem. BNatSchG

Hinweise zur Oberflächenwasser-
versickerung

Ergänzung der Begründung

Anmerkungen zu den Ausführungen zum
Thema Bodenschutz

Anpassung der Begründung

Anmerkungen zur Begrifflichkeit des
Waldabstandstreifens sowie der damit
verbundenen Rechtslage

Anpassung der Planunterlagen

Es lagen folgende Stellungnahmen von Privatpersonen vor:

Stellungnahmen

Entscheidung der Gemeinde

Annahme eines Misch-/Wohngebietes für
die Flurstücke 3/341, 3/342 und 3/178 beim
Kauf; Festsetzung der Bereiche im B-Plan
Nr. 34 als Industriegebiete

Festsetzung der Flurstücke als
Gewebegebiete im B-Plan Nr. 34 bleibt
bestehen

Erweiterung der Berechnung der
schalltechnischen Auswirkungen auf die o.
g. Grundstücke

Grundstücke sind bereits gutachterlich
erfasst

Vorkommen von Waldeidechsen und
Blindschleichen auf o. g. Grundstücken

Ergänzung des Umweltberichtes

Festsetzung einer 200 m langen und 12 m
hohen Bebauung fügt sich nicht in die
vorhandene Bebauung ein

Einfügegebot bezieht sich auf die nähere
Umgebung, die entsprechend geprägt ist

Aufgrund einer Änderung im Bereich der Wohnbebauung südlich des Heideweges wurde die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.01.2013 bis zum 21.01.2013 mit Begrenzung der

zulässigen Stellungnahmen auf die geänderten und ergänzten Teile statt. Die Benachrichtigung der Behörden erfolgte parallel hierzu mit Schreiben vom 03.01.2013.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht. Anregungen von Privatpersonen lagen nicht vor.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Die Stadt Wahlstedt geht aufgrund der bestehenden gewerblichen Bauflächen und des Wohngebietes, der bestehenden Verkehrsanbindung / Erschließungsstraßen, der vorhandenen Gleisanbindung, der Einfassung durch Waldflächen und weitere Bauflächen, der insgesamt bestehenden Überplanung eines baulich geprägten Gebietes im Innenbereich, der nunmehr umsetzbaren Wiederaufnahme gewerblicher Bebauungen / Nutzungen auf derzeit brach liegenden Flächen, der auf Basis vorliegender Gutachten geprüften und als realisierbar ermittelten Nutzung auch von Kontaminations- (verdachts) - flächen, der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes und der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes davon aus, dass grundsätzlich andere Flächen für die Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur nicht in Frage kommen.

Wahlstedt, den

Siegel

.....
Bürgermeister