

Gemeinde Wasbek
Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet Ortsmitte

**zwischen Aalbek, Hauptstraße einschl. südlicher Randbebauung
Bahnhofstraße, Lindenstraße, südlich Kindergarten.**

Begründung

Aufgestellt:
24 116 Kiel, 04.11.1992
08.07.1994
04.03.1995

Te/se

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
24116 KIEL HERDERSTRASSE 2
TEL 0431/51966-0 FAX 0431/51966-66

. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis
3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungs-
planes, überschlägige Kostenermittlung
11. Flächenbilanz

Anlagen

1. Tabelle mit Bestandsdaten der vorhandenen Grundstücksnutzung
2. Eigentümerverzeichnis
3. Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wasbek
4. Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wasbek
(Ergänzung Nr. 1 zum Gutachten 123 LM 08520 vom 23.11.92)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird begrenzt durch Schulstraße und Kindergarten im Norden, den Wasserlauf Aalbek im Südosten, der Aalbek-Niederung südlich der südlichen Randbebauung der Hauptstraße im Süden und die Lindenstraße im Westen. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,04 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird auf der Grundlage der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese 8. Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan abgewickelt.

Außerdem hat die Gemeindevertretung einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskernbereich aufstellen lassen als informellen Plan, der jedoch noch nicht abschließend gebilligt wurde.

Im Laufe der Zeit sind im Plangeltungsbereich mehrere großflächige Handelseinrichtungen entstanden, die im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr genehmigungsfähig sind, da hier der Tatbestand der Sondergebietsnutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO berührt ist. Dafür reicht die informelle Planungsebene nicht aus, so daß die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, um die Sondergebietsproblematik auch im Hinblick auf den oberzentralen Bereich der Stadt Neumünster, dem die Gemeinde Wasbek zuzurechnen ist, zu lösen.

Zwischenzeitlich sind mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes und das Landesnaturschutzgesetz erlassen worden. Danach ist der räumliche Geltungsbereich dem bebauten, aber unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Die Ansiedlung der großflächigen Handelseinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist allmählich im Rahmen einer Mischgebietsnutzung entstanden. Laufende Nutzungsänderungen und Gebäudeerweiterungen wurden bisher im Rahmen der Gebietstypik des Mischgebietes auf der Grundlage eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles beurteilt.

Durch den Wandel in der Einzelhandelsstruktur werden zunehmend größere Verkaufsflächen benötigt, damit die Betriebe sich den geänderten wirtschaftlichen und technischen Erfordernissen anpassen können. Die Belange des ruhenden Verkehrs müssen gelöst werden.

Außerdem strebt die Gemeindevertretung im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes eine gestalterische Verbesserung der Situation im Ortskern an.

Auch die verbleibende Mischgebietsnutzung ist einem Strukturwandel unterworfen. So wird sich die vorhandene Gärtnerei in Richtung kleinteiligen Einzelhandel/ Dienstleistung/ Wohnen entwickeln. Der konkrete Bedarf stellt sich auf die Erweiterung des Blumenladens und die Neueinrichtung einer Apotheke ab.

Anstelle der bisherigen Gewächshäuser wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, wo eine II-geschossige Wohnbebauung als Folgenutzung entstehen kann.

Südlich der Dorfstraße hat die Gemeinde Wasbek Grundstück und Gebäude eines ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes übernommen. Die Hofanlage soll im Rahmen der Dorfgestaltung als ortstypisch erhalten werden mit entsprechendem Umbau und Einrichtung für ein Feuerwehrgerätehaus und Polizeistation. Außerdem sollen auf den Freiflächen Altenwohnungen gebaut werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Unter Hinweis auf den Verbrauchermarkterlaß des Landes Schleswig - Holstein und die Baunutzungsverordnung 1990 werden für die zwischenzeitlich ausgeübten Nutzungen der großflächigen Handelseinrichtungen sonstige Sondergebiete festgesetzt, mit den besonderen Zweckbestimmungen "großflächige Handelseinrichtungen" und, abgestimmt auf die einzelnen Teilgebiete, einer Einschränkung der Warensortimente.

Die Nutzungsziffern als höchstzulässige Geschoßfläche orientieren sich weitgehend am Bestand. Auf die Bestandserhebung wird verwiesen (Anlage 1). Der notwendige Erweiterungsbedarf kann sich dabei selbstverständlich nur am legal errichteten Bestand orientieren, die Summe aller großflächigen Handelseinrichtungen muß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Die Einschränkung auf den Bestand der ausgeübten Nutzung und die Festschreibung des Maßes der baulichen Nutzung mit Entwicklungsspielraum erfolgt im Hinblick auf das Ziel, die zentralörtlichen Funktionen grundsätzlich in der Innenstadt des Oberzentrums Neumünster zu belassen. Eine weitere Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen außerhalb der Zentren würde dieses Ziel nachhaltig in Frage stellen.

Andererseits sind derartig großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Gemengelage des Stadtzentrums Neumünster gar nicht mehr unterzubringen.

Zwischen der baulichen Erweiterung der großflächigen Handelseinrichtungen und der Anzahl notwendiger Stellplätze besteht ein Abhängigkeitsverhältnis. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen und in der überbaubaren Fläche errichtet werden, außerhalb jedoch nicht. Dies ist durch Textziffer I.2. geregelt. Die Gemeinde läßt sich von dem Grundsatz leiten, daß die sonst auch außerhalb dieser Flächen zulässigen Stellplätze die Belange von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigen würden. Durch diese Einschränkung sind der baulichen Erweiterung von Verkaufsflächen Grenzen gesetzt. Der Ausschluß von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen ist geboten, da sie sonst überall zulässig wären.

Die Stellplätze werden nicht nur mit Umringsgrenze festgesetzt, sondern als Einzelplätze mit Bäumen, alle fünf Stellplätze ein Baum, die Baumscheibe erhält eine volle Stellplatzbreite.

Es ist heute üblich, daß zu derartig großen Einzelhandelseinrichtungen Zubehöranutzungen, wie ein Gastronomiebereich (z.B. Cafe) oder auch eine Wohnung gehören. Derartige Nutzungen sind daher im Teilgebiet 5 ausnahmsweise zulässig, soweit sie nur einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschosßfläche einnehmen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen im Mischgebiet, dient der Erhaltung und Entwicklung des Dorfes. Derartige Einrichtungen werden im Oberzentrum Neumünster vorgehalten.

Die Einschränkungen im Teilgebiet 4 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dienen der Klarstellung der Nutzungen in den Teilgebieten 3 und 5 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Ohne diese Einschränkung wäre eine Kumulierung von Handelseinrichtungen denkbar, die im Hinblick auf die landesplanerische Zielsetzung nicht akzeptiert werden könnte. Die Ausnahmen beinhalten daher nur ganz konkrete und tatsächlich beabsichtigte Einzelhandelsnutzungen, die ausdrücklich erwünscht und dorftypisch sind (Apotheke und Blumenladen).

Zur Neuordnung des Mischgebietes im Teilgebiet 4 wird die Gebäudesubstanz der sog. alten Landhausboutique abgerissen.

Zur Verbesserung des Dorfbildes an der Hauptstraße wird im Südteil des Baukörpers im Teilgebiet 3 ein II-geschossiger Bereich festgesetzt (als Höchstgrenze, also als Angebot), mit den Nutzungen Wohnen und/oder Dienstleistungen. Gedacht ist an ein giebelständiges Dachgeschoß, das die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Die Baugrundstücke mit den dort angesiedelten Betrieben sind vorhanden. Eine Erweiterung des Teilgebietes 3 nach Norden wird ausdrücklich nur unter der Voraussetzung gestattet, wenn landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen in Form der Errichtung eines Knicks und Schaffung einer grünen Pufferzone zur Aalbek hin sowie Baumpflanzungen erfolgen. Eine neue Flächeninanspruchnahme ist mit dieser Bauleitplanung daher lediglich im Norden des Teilgebietes 3 mit ca. 4.500 m² verbunden.

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage von 155 lfdm Knick
- Sicherung und teilweise Neuanlage von ca. 1.600 m² naturnaher, öffentlicher Grünfläche, uferbegleitend zur Aalbeck
- Erwerb und Neuanlage von ca. 1.060 m² naturnaher, öffentlicher Grünfläche südlich der Hauptstraße
- Entsiegelung der Stellplatzflächen mit Neubepflanzung
- Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken
- Neupflanzung von 41 Straßenbäumen

Die hier beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus:

- dem BauGB (Leitsätze des § 1)
- dem Bundesnaturschutzgesetz
- dem Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein

Eine Teilbegrünung der Fassaden in den Teilgebieten 3 und 5 soll wegen der großen Baumaßnahmen angestrebt werden, dies erfolgt auf freiwilliger Basis ohne Einzelfestsetzung.

6. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden. Die Baugebiete liegen an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 68 (Lindenstraße) sowie an der Hauptstraße (Gemeindestraße). Grundstückszu- und -abfahrten sind vorhanden. Die innere Erschließung im Teilgebiet 3 wird durch eine Erschließungsschleife gebildet, die um das Gebäude führt und dem Grundstückseigentümer gehört. Diese Schleife ist Teil der Fläche für Stellplätze. Die Zu- und Abfahrt für die Stellplätze wird nordwestlich des Teilgebietes 1 mit Anbindung an die Hauptstraße festgesetzt.

Die Anbindung der Gemeindestraße (Hauptstraße) an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße (Lindenstraße) soll zukünftig über abgesenkte Hochborde und aufgepflasterte Bereiche erfolgen. Für diese Verkehrsberuhigungsmaßnahme werden Sichtverhältnisse zugrunde gelegt mit Anfahrsichtweite von 3 m auf der untergeordneten Straße und einer Schenkellänge von 70 m auf der Ortsdurchfahrt bei einer Richtgeschwindigkeit von 50 km/h. Dieses Sichtdreieck wird dargestellt, berührt aber nicht die anliegenden Grundstücksflächen, so daß sich Festsetzungen über einschränkende Maßnahmen in diesen Grundstücksteilen erübrigen.

Um den Lärm für die umliegende Wohnbebauung, der durch die LKW-Anlieferung der großflächigen Handelseinrichtung entsteht, zu mindern, wird der Verkehr als Einrichtungsverkehr abgewickelt.

Die Hauptstraße ist schon lange nicht mehr Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 430. Die zum Teil noch vorhandene Überbreite der Fahrbahn mit 8 m wird auf 6 m reduziert zugunsten der Anlage eines Parkstreifens für Längsaufstellung.

Für die Sicherung der Erschließung des Teilgebietes 4 werden von Norden und Süden kurz gehaltene Stichsysteme in Form verkehrsruhiger Bereiche (Mischflächen) herangeführt.

Ein Wanderweg wird uferbegleitend zur Aalbek in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Hier sollen auch die Schulkinder gehen, da die bisher geduldete Wegeverbindung auf privatem Gelände zwischen den Teilgebieten 3 und 4 nicht mehr zur Verfügung steht. Zur Verbesserung der Schulwegsituation soll auf der Südostseite der Lindenstraße auf voller Länge des Plangeltungsbereiches ein separater Fußweg gebaut werden. Dazu sind Grunderwerbsverhandlungen mit den Anliegern erforderlich.

Zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Lindenstraße, insbesondere für die Arztpraxis außerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Parkstreifen in der Lindenstraße mit fünf Plätzen eingerichtet.

Die Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze regelt sich nach der LBO. Sämtliche notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Begrünungsmaßnahmen regeln sich nach Teil B Text.

Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze

in Teilgebieten 1 + 3: 213 St

Teilgebiet 5: 51 St

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhanden und werden nach Maßgabe eines Generalentwässerungsentwurfs gebaut. Die Schmutzwassermengen werden zur zentralen Kläranlage der Stadt Neumünster geleitet und dort beseitigt.

Die Regenwassermengen werden dem Vorfluter Aalbek zugeführt unter Zwischenschaltung eines Regenklärteiches in der öffentlichen Grünfläche südlich der Hauptstraße.

7.2. Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich wird von den SWN Stadtwerken Neumünster GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

7.3. Gasversorgung

Die SCHLESWAG versorgt die Gemeinde Wasbek mit Erdgas.

7.4. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Ortsnetz. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Neumünster.

7.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage einer Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Anschlußzwang für alle Baugrundstücke. Die Abfälle werden im Rahmen der AWR der Deponie Neumünster-Wittorf-Padenstedt zugeführt.

8. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohngebäude im Umfeld der großflächigen Handelsanlagen im Teilgebiet 3 dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dazu wird ein schalltechnischer Nachweis im Rahmen dieses Babauungsplanes geführt, das Schallgutachten wird Anlage der Begründung, und die Festsetzungen werden in den Teil B übernommen, soweit erforderlich.

Um den Bestand der vorhandenen Betriebe nicht zu gefährden, wurden in einer Ergänzung zum vorhandenen Schallgutachten unter dem 02.11.1994 die tatsächlich verursachten Schallimmissionen ermittelt. Als Ergebnis wurde festgehalten, daß die Nutzungen in den Teilgebieten 5 und 6 Mischgebieten gleichzusetzen sind unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowohl tags als auch nachts. In den übrigen Teilgebieten werden auch die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dBA an allen Immissionspunkten unterschritten. Kritisch wird es dagegen an den Immissionspunkten 4, 5 und 10 in der Nachtzeit, und zwar in der unmittelbaren Umgebung des Lebensmittelmarktes im Teilgebiet 3.

Die Ursache dieser erheblichen Überschreitungen ist in der betriebsbedingten frühen Be- und Entladung am Flaschenlager begründet. Zwischenzeitlich wurde in der westlichen Nachbarschaft im Teilgebiet 4 eine Wohnnutzung baurechtlich genehmigt. Die Gemeinde hat daher geprüft und zwischen den nachbarlichen Interessen einerseits und den betrieblichen Belangen im Ortskern andererseits abgewogen und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß die Einschränkung von Be- und Entladevorgängen auf die Tageszeit zumutbar ist, und zwar bezogen auf Lieferwagen und LKW. PKWs sind davon unberührt. Das Ergebnis ist die Festsetzung Ziffer 6 Immissionsschutz. Die Gemeinde ist sich darüber bewußt, daß diese Festsetzung nicht den baulichen und technischen Maßnahmen im strengen Sinne zuzuordnen ist, sondern eher eine organisatorische Maßnahme darstellt, diese Festsetzung aber den nachbarlichen Interessen dient und den Nutzungskonflikt löst.

Dieser Sachverhalt ist durch die Ergänzung des Schallgutachtens deutlich herausgearbeitet worden.

Die Sondergebiete "Großflächige Handelseinrichtungen" in den Teilgebieten 3 und 5 werden nach den Immissionen, die auf die benachbarten Wohnhäuser einwirken, Mischgebieten gleichgestellt. Zu beachten ist, daß nach § 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt werden können. Die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO beschränken sich auf die Baugebiete der §§ 4 bis 9 BauNVO.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr Wasbek. Die Feuerwache ist zukünftig geplant im Teilgebiet 2 a des Plangeltungsbereiches. Feuerwehrumfahrten für die vorhandenen und geplanten Gebäude sind im Rahmen der inneren Grundstückerschließung vorhanden oder werden ergänzt. Notwendige Hydranten für die Löschwasserversorgung werden nach Maßgabe der Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr errichtet. Im Plangebiet müssen mindestens 96 cbm/Std. Löschwasser zur Verfügung stehen.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägliche Kostenermittlung

Das Straßennetz ist weitgehend vorhanden. Das Versorgungsnetz, insbesondere Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen neu erstellt werden einschließlich Regenklärteich. Längsparkstreifen in Hauptstraße und Lindenstraße müssen neu erstellt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert und entsprechende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Gemeinde Wasbek nach KAG wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der dort ansässigen Betriebe und Anlieger. Die Gemeinde Wasbek hat das Grundstück (Teilgebiete 2 + 2a) einschließlich öffentlicher Grünfläche erworben.

Die öffentliche Grünfläche als uferbegleitende Pufferzone zur Aalbek muß die Gemeinde von den betroffenen Eigentümern noch erwerben, ebenso die Flächen für die Anlage des Fußweges an der Lindenstraße sowie den Parkstreifen. Insoweit sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes noch bodenordnende Maßnahmen im beschriebenen Umfang erforderlich.

Gemeinde Wasbek, den **10. Juli 98**



Kühl
.....
- Bürgermeister -

WASB8B02