

Gemeinde Wasbek
Flächennutzungsplan, 8. Änderung
für das Gebiet Ortsmitte

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

Erläuterungsbericht

Stand: 08.12.1994

Aufgestellt:
24116 Kiel, 18.12.1992
08.07.1994
14.03.1995

Te/se

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

1. Ausfertigung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch Schulstraße und Kindergarten im Norden, den Wasserlauf Aalbek im Südosten, die 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. Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeindevertretung hat 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.

Nach dem Entwicklungsgebot wird eine 8. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ansiedlung der großflächigen Handelseinrichtungen 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.

Südlich der Dorfstraße hat die Gemeinde Wasbek Grundstück und Gebäude eines ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes übernommen. Die Hofanlage soll Feuerwehrrgerätehaus und Polizeistation aufnehmen. Außerdem sollen auf den Freiflächen Altenwohnungen gebaut werden.

3. Nutzung

Unter Hinweis auf den Verbrauchermarkterlaß des Landes Schleswig - Holstein und die Baunutzungsverordnung 1990 werden für die zwischenzeitlich ausgeübten Nutzungen der großflächigen Handelseinrichtungen sonstige Sondergebiete dargestellt, mit den besonderen Zweckbestimmungen "großflächige Handelseinrichtungen".

Die zwischenzeitlich eingetretenen Nutzungen und ihre Größenordnungen ergeben sich aus der Bestandserhebung (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.

Die schwierige historisch gewachsene Nutzungssituation in der Ortsmitte soll geordnet werden. (2 Sondergebiete für großflächige Handelseinrichtungen, Mischgebiete Gemeinbedarfsfläche). Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen für die Nutzung der beiden Sondergebiete vom Wortlaut her ausdrücklich auf die jeweils zulässigen Branchen/Sortimente zu beschränken einschließlich der Obergrenzen für die Geschoßflächen. Im östlichen Sondergebiet sind dieses die Branchen Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs sowie Heimwerkerbedarf, im westlichen Bereich die Branchen Gartenmöbel und Geschenkartikel.

Es ist heute üblich, daß zu derartig großen Einzelhandelseinrichtungen Zubehöرنutzungen, wie ein Gastronomiebereich (z.B. Cafe) oder auch eine Wohnung gehören. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen, desgleichen der Ausschluß von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen im Mischgebiet. Derartige Einrichtungen werden im Oberzentrum Neumünster vorgehalten.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Die Baugrundstücke mit den dort angesiedelten Betrieben sind vorhanden. Eine Erweiterung des Heimwerkermarktes nach Norden wird ausdrücklich nur unter der Voraussetzung gestattet, wenn landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Eine neue Flächeninanspruchnahme ist mit dieser Bauleitplanung daher lediglich im Norden des Heimwerkermarktes mit ca. 4.500 m² verbunden. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind die Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

5. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden. Die Baugebiete liegen an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 68 (Lindenstraße) sowie an der Hauptstraße (Gemeindestraße).

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.

Ein Wanderweg soll uferbegleitend zur Aalbek in der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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

6. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohngebäude im Umfeld der großflächigen Handelseinrichtungen 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 des Bebauungsplanes erforderlich.

Das zwischenzeitlich vorliegende Ergebnis der Ergänzung zum Schallgutachten belegt, daß die Orientierungswerte für den westlichen Teil des Sondergebietes und die Nachbarschaft eingehalten werden. Für den östlichen Bereich des Sondergebietes werden zum Teil die Orientierungswerte überschritten. Die Ursachen wurden festgestellt. Im Teil B Text des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 8 werden dazu textliche Festsetzungen getroffen.

7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr Wasbek. Die Feuerwache ist zukünftig geplant in der Fläche für den Gemeinbedarf südlich der Hauptstraße.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. 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 Grünfläche südlich der Hauptstraße.

8.2. Stromversorgung

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

8.3. Gasversorgung

Die SCHLESWAG versorgt die Gemeinde Wasbek mit Erdgas.

8.4. Trinkwasserversorgung

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

8.5. 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.

9. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich: 40.350 m², davon

- 19.320 m² Sonstige Sondergebiete
- 12.380 m² Mischgebiete
- 2.300 m² Fläche für den Gemeinbedarf
- 3.690 m² Verkehrsfläche
- 2.660 m² Grünflächen

Gemeinde Wasbek, den 15. Sep. 97



J. Fink
.....
- Bürgermeister -

Anlage: Bestandsdaten

GEMEINDE WASBEK, BEBAUUNGSPLAN NR. 8, BESTANDSDATEN

ANLAGE 1

Teilgeb.	Bezeichnung	Nutzung	Grundst.-fl. m ²	Grundfläche m ²	GRZ	Vollgesch.	Gesch. fläche m ²	GFZ
1	Sparkasse	Dienstleistung	785	60	0,08	I	60	0,08
1a	Eurospar	Lebensm./ Güter des täglichen Bedarfs	1.975	525	0,27	I	525	0,27
2	Hof Blunck / Rohwer	Freifläche	1.180	----	----	-	----	----
2a	Hof Blunck / Rohwer	landwirtsch. Hofstelle	2.300	1.020	0,44	I/ II	1.485	0,65
3	Heimwerkermarkt	großfl. Handelseinrichtung/Lebensmittel	12.430	3.760	0,30	I	3.760	0,30
4	Hof Brandt	Lager (Heimwerkerm.)	2.650	600	0,23	I/ II	1.180	0,45
	Staben	Gärtnerei	3.790	2.040	0,54	I/ II	2.525	0,67
	Alte Landh.-boutique	Wohnen/ Lager	1.190	810	0,68	I/ II	1.000	0,84
	Flurst. 22	Nebenanlagen	850	105	0,12	II	210	0,25
	Flurst. 357/23	Wohnen/ Nebenanlagen	860	145	0,17	I	145	0,17
5	Neue Landh.-boutique	großfl. Handelseinrichtung/ Lager	4.640	1.370	0,29	I/ II	2.510	0,54
	Flurst. 23/5	Wohnen/ Nebenanlagen	1.100	435	0,40	I/ II	795	0,72
6	Flurst. 24/5	Wohnen/ Nebenanlagen	560	220	0,39	I	220	0,39