

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet:
Bebauung südlich der Straße Diekredder und westlich der Wilhelm-Stabe-Straße, Gemarkung
Wattenbek, Flur 2, die Flurstücke 10/1, 10/2, 13/1 und 304/83

BEARBEITUNG:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRABE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

STAND:

30.07.09

REDAKTIONELL GEÄNDERT GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 07.12.2009

ART DES VERFAHRENS:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) - Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhaltsangabe

Seite

1.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....	- 1 -
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung.....	- 1 -
3.	Planungsidee / -grundsatz.....	- 1 -
4.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	- 1 -
5.	Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	- 2 -
6.	Aufgabe, Anlass und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB).....	- 3 -
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	- 4 -
8.	Erschließung.....	- 6 -
9.	Grünordnung.....	- 7 -
10.	Artenschutz.....	- 7 -
11.	Ver- und Entsorgung.....	- 8 -
12.	Altablagerungen.....	- 8 -
13.	Bodenordnung.....	- 8 -
14.	Kosten.....	- 8 -
15.	Angrenzender Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Wattenbek.....	- 9 -

1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek für das Gebiet östlich des Bebauungsplanes 14, südlich der Straße Diekredder und westlich der Wilhelm-Stabe-Straße erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 26.03.2009.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Da durch den Bebauungsplan eine Nachverdichtung vollzogen wird, macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Wattenbek (siehe Übersichtsplan) und umfasst folgenden Bereich:

Östlich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Diekredder/ Schulland“, südlich der Straße Diekredder und westlich der Wilhelm-Stabe-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/1, 10/2, 13/1 und 304/83 der Gemarkung Wattenbek Flur 2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat eine Flächengröße von ca. 0,49 ha und ist teilweise mit Wohnhäusern bebaut. Restliche Flächen sind Grünflächen bzw. Gartenflächen. Westlich zum Flurstück 10/4 wird der Bebauungsplan durch Bewuchs von Bäumen und niedrigeren Gebüsch getrennt. Versiegelte Flächen, Fußwege oder Zuwegungen befinden sich im üblichen Maß auf dem Grundstück.

Nördlich grenzt die Gemeinde Wattenbek an die Gemeinde Bordesholm.

3. Planungsidee / -grundsatz

Die Gemeinde möchte die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke (10/1, 10/2 und 13/1) bebaubar machen, und damit eine behutsame Innenentwicklung durchführen. Dies entspricht den Planungsgrundsätzen gem. § 1 BauGB, da hier eine sinnvolle Nachverdichtung vorgenommen wird, die sparsam mit Grund und Boden umgeht sowie die Innenentwicklung vor eine Außenentwicklung stellt.

Die Bereiche der Flurstücksnummern 10/1 und 10/2 sollen mit einer Privatstraße / Anliegerweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über den Diekredder erschlossen werden. Der rückwärtige Bereich des Flurstückes 13/1 wird ebenfalls über eine Privatstraße / Anliegerweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen.

Die in dem Plan festgelegte Nutzungsart allgemeines Wohnen (WA) entspricht der nachbarschaftlichen Wohnbebauung bzw. den Festlegungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Wattenbek.

4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Gemeinde Wattenbek befindet. Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13a Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezoge-

ner Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet. Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist im Aufstellungsbeschluss enthalten.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

5.1 Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) ,Technologie-Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000

Die Regionalpläne des Landes beschreiben unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung die örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden und bestimmen deren Entwicklungsrahmen.

Der Regionalplan für den Planungsraum III beschreibt den Ordnungsraum Kiel mit dem räumlichen Achsenkonzept (regionalplanerische Konzeption). Die Entwicklung soll sich schwerpunktmäßig auf diesen Achsen vollziehen. Diese Siedlungsachsen verbinden Zentren auf Leitlinien des ÖPNV und der Energieversorgung. Sie gehen von der Innenstadt des Oberzentrums (Kiel) aus. Die über den Verdichtungsraum hinausführenden Siedlungsachsen verbinden auf der Grundlage schnell und relativ häufig verkehrender Linien des ÖPNV die äußeren Siedlungsschwerpunkte mit dem Verdichtungsraum Kiel.

Nach dem Regionalplan 2000 – Planungsraum III – liegt Wattenbek auf der Achse Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm (mit den Gemeinden Wattenbek und Brügge). Grundlage für die (verbindliche) Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen/ Arbeiten). In Wattenbek bestehen sowohl zu Kiel als auch zu Neumünster starke Pendlerverflechtungen.

Lt. Ausführungen (Textteil Ziff. 6.5.4 Seite 49) des Regionalplanes nimmt die Gemeinde Wattenbek, der keine zentral örtliche Funktion zugeordnet wird aber innerhalb der Siedlungsachse liegt, neben der Gemeinde Brügge aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhanges mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung. Die weitere städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm an ihre Grenzen. Dieses gilt auch für die beiden v.g. Gemeinden im baulichen Zusammenhang mit Bordesholm.

Für die gemeindliche Eigenentwicklung wird den Gemeinden eine Siedlungstätigkeit im Rahmen der örtlichen Bedarfsdeckung generell zugestanden. Aufgrund der Lage auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm kann, soweit geeignete Flächen zur Verfügung stehen und dies kommunalpolitisch gewollt ist, eine ortsverträgliche Siedlungstätigkeit und wohnbauliche Entwicklung erfolgen.

Nach den Grundsätzen der Regionalplanung können alle Gemeinden eine Flächenvorsorge für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke vornehmen, um Abwanderungsbewegungen zu verhindern. Zur Vermeidung eines Überangebots soll sich die Bauleitplanung an sorgfältigen Bedarfschätzungen orientieren.

Die in der Karte des Regionalplanes dargestellten Abgrenzungen der Siedlungsräume sind in der Regel auf der Grundlage bereits eingeleiteter oder in Umsetzung befindlicher kommunaler Planungen festgelegt; sie wurden anhand des Landschaftsrahmenplanes (s. Ziff. 3.2) im Hinblick auf die naturräumlichen und ökologischen Belange überprüft. Die bauliche Entwicklung soll über den dargestellten Rand der Achsenabgrenzung nicht hinausgehen. Neben der Darstellung der zusammenhängenden Siedlungsbereiche sind im Regionalplan das (festgesetzte) Naturschutzgebiet 'Dosenmoor', die Vorranggebiete für den Naturschutz und die Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im südlichen Gemeindegebiet dargestellt.

Die Bereiche des Gemeindegebietes werden durch die Planung von innen weiterentwickelt und widersprechen den Zielen und Grundzügen des Regionalplanes nicht.

Es entspricht eher einer behutsamen Ortsarondierung bzw. Nachverdichtung im Innenbereich, die durch den festgestellten Landschaftsplan und den genehmigten Flächennutzungsplan möglich ist, und nun einer Bebauung zugeführt werden soll.

5.2 Landschaftsplan

Der im Jahre 1998 festgestellte Landschaftsplan für die Gemeinde Wattenbek stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Die Ausweisung dieser Flächen als WA-Gebiet wird aus ortsplanerischen Gründen vorgenommen und entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur.

5.3 Vorhandene vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In der im Jahre 2002 wirksam gewordenen Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattenbek ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen.

6. Aufgabe, Anlass und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Entsprechend § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln unter Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB.

Aufgrund der Nachfrage zur weiteren Bebauung der rückwärtigen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser hat die Gemeinde beschlossen, für diesen Bereich ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Ziel und Zweck dieser Planung ist, eine rechtsverbindliche Voraussetzung für eine längerfristige Planung mit entsprechenden Nutzungen, der Bebauung, der Erschließung und weiteren relevanten Aspekte in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen. Diese sind Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung ein behutsames Einfügen dieser neuen Bebauung in die vorherrschende, prägende Nachbarschaftsbebauung unter Berücksichtigung des § 1 BauGB zu gewährleisten.

Insbesondere § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 2 und 3 wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da diese Bebauung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen fördern wird.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung sind aufgrund der Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die Planung soll ein behutsames Einfügen neuer Baukörper vorgeben. Die Erschließung ist noch nicht vorhanden und soll über zwei private Zuwegungen, über den Diekredder und der Wilhelm-Stabe-Straße erfolgen. Beide Zuwegungen sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen worden. Mit einer Erhöhung des Fahrverkehrs

der vorhandenen angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht zu rechnen, da die Straße Diekredder vollständig überplant und ausgebaut werden soll und es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 um eine Innenentwicklungsfläche mit einem geringen Zuwachs an Ziel- und Quellverkehr handelt. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen, da es sich hier nur um eine geringfügige Nachverdichtung, einer bereits bebauten bzw. gärtnerisch genutzten Fläche handelt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) für alle Baufelder

Die Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt in Anlehnung an die unmittelbare Nachbarschaft der östlich gelegenen Wohnbebauung an der Wilhelm-Stabe-Straße. Diese Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung einer Innenentwicklung.

Das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind die nach § 4(2) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der nach § 4(2) Nrn. 2 und 3 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und der nach § 4(3) Nrn. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die starke Reglementierung der v.g. Nutzungen ist damit begründet, dass das Ziel der Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich damit gestützt wird. Andere Nutzungsformen, wie zum Beispiel kleinere Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe können, gerade, wenn es sich um Innenentwicklungsflächen handelt, störend in der Entwicklung der Wohnfunktion empfunden werden.

Zudem würden durch Ansiedlungen von Betrieben mit ihren Nutzungen Folgeprobleme auftauchen. Dies würde sich insbesondere durch das steigende Verkehrsaufkommen durch Ziel-, Quellverkehr und Anlieferung sowie die durch den Verkehr und Betrieb verursachten Immissionsbelastungen bemerkbar machen.

Ausgeschlossen werden auch Vergnügungsstätten. Von Vergnügungsstätten sind in der Regel erhöhte Schallimmissionen, zum Beispiel durch Verkehr, Personen und nach außen getragener Schall, zu erwarten. Diese Schallimmissionen sind aufgrund des Betriebes eher abends bzw. nachts zu erwarten und sind folglich nicht tragbar in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzung.

Die Wohnfeldqualität würde auch unter den Einfluss eines solchen Betriebes leiden, da neben der Lärmbelastung das Umfeld arg beansprucht wird.

Der Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO bleibt auch bei v.g. Nutzungsausschlüssen erhalten, da sich die verbleibende zulässige Nutzungsvielfalt von einer WR-Nutzung gem. § 3 BauNVO deutlich unterscheidet.

Durch v.g. Festsetzungen wird die angrenzende bereits vorhandene Wohnnutzung weiter gestärkt und somit der gesamte Bereich dauerhaft für eine Wohnnutzung gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauGB i.V.m. §§16-22 BauNVO)

Höher der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse §§ 18,20 BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich nach der Bestandsbebauung und den vorhandenen Geländehöhen. Die Höhe der Gebäude wird mit einer Höhe über N.N. angegeben und fällt je nach Baufeld unterschiedlich aus, da das Gelände von der Straße Diekredder Richtung Osten hin von ca. 29m auf ca. 26m ü.N.N. abfällt. Die absolute Gebäudehöhe beträgt im Baufeld 1 39,00m ü.N.N., im Baufeld 2 40,00m ü.N.N. und im Baufeld 3 36,5m ü.N.N.. Ausgenommen sind dabei aber Schornsteine und Antennenanlagen (S. Teil B Text). Durch die v.g. Höhenfestsetzung über N.N. können Gebäude mit einer realen Gebäudehöhe von ca. 9.00m bis 9.50m entstehen.

Höhere Gebäude würden gegenüber der bestehenden Bebauung unverhältnismäßig wirken und in der eher kleinteiligen Struktur störend wirken, daher wird diese Höhenbegrenzung vorgenommen.

Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise ist, um die städtebauliche Konzeption der Örtlichkeit zu erhalten, nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, zudem liegt der Bebauungsplan am Randbereich der Gemeinde Wattenbek.

Größere Baukörper würden die eher bestehende dörfliche Struktur stören und überdimensioniert wirken.

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Lage der Baugrenze in allen Baufeldern begrenzt. Darüber hinaus ist die maximal zulässige Größe der überbaubaren Grundfläche je Grundstück angegeben. Für die Baufelder 1 und 3 gilt eine Größe von 150m² bei einem Einzelhaus bzw. 75m² bei einer Doppelhausscheibe. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Baufeld 2 fällt ein wenig größer aus, da hier ein bestehendes Gebäude die Größenordnung vorgibt bzw. prägt. Hier beträgt die maximal überbaubare Grundfläche 200m² bei einem Einzelhaus bzw. 100m² bei einer Doppelhausscheibe. Auch hier wird eine Begrenzung vorgenommen, um eine Maßstäblichkeit gegenüber der nachbarschaftlichen Bebauung einzuhalten.

Um weitere Nachverdichtungen durch Grundstücksteilungen auszuschließen, wird zusätzlich noch eine Mindestgrundstückgröße von 425m² pro Einzelhaus[E] und 250m² pro Doppelhausscheibe[D] festgesetzt.

Diese Festlegung soll verhindern, dass eine zu Dichte an Wohnungen hier realisiert kann.

Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Darüber hinaus sind die genannten Nutzungen auch im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

Des Weiteren sind zwei Besucherstellplätze und ein Müllsammelplatz seitlich der an der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche vorgesehen, um zusätzlichen Parkraum für Besucher und Stellflächen für die Mülltonnen zur Verfügung zu stellen.

Der Müllsammelplatz ist an dieser Stelle notwendig, da die Zuwegung zu den geplanten Gebäuden zwar ausreichend dimensioniert ist, aber Müllfahrzeuge aufgrund des kleinen Wendehammers hier nicht wenden dürfen bzw. können. Daher muss der Müll an einem gut erreichbaren Sammelpunkt gesammelt und abgeholt werden. Ähnliche Si-

tuation ergibt sich mit den Besucherstellplätzen. Aufgrund der beengten Situation werden hier zwei Besucherstellplätze vorgehalten, die dann im Bedarfsfall genutzt werden können.

Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung/Dacheindeckungen:

Die vorherrschende Dachlandschaft ist durch Satteldächer mit Neigungen zwischen 20 und 50 Grad geprägt. Im Geltungsbereich wird die festgelegte Dachneigung (GD) je nach Geschossigkeit differenziert. Bei einem Vollgeschoss ist die Dachneigung zwischen 25 bis 48 Grad festgesetzt worden. Bei zwei Vollgeschossen fällt die zulässige Dachneigung etwas geringer aus, sie liegt hier bei 15 bis 35 Grad (S. Teil B Text).

Die Differenzierung der Festlegung wird dadurch begründet, dass man eine ungewollte und ungeordnete Höhenentwicklung vermeiden will, gleichzeitig aber den Bauherren Spielraum zur baulichen Entwicklung/Gestaltung lässt.

Die Farbgebung der Dacheindeckung, insbesondere in der Fernbetrachtung und in bebauten Bereichen spielt auch eine wichtige Rolle. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannedeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B – Text (S. Teil B Text) festgesetzten Farben beschränkt. Zudem sind glänzende Dachpfannen wegen der störenden Reflexionen nicht zulässig.

Um harmonische Gebäude- bzw. Dachproportionen (Verhältnis Dachgaube zur Dachfläche) zu gewährleisten, werden die Abstände von einer Dachgaube zum Ortgang und zur Traufe festgesetzt (S. Teil B Text).

Fassaden:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese wurden auch in Anlehnung an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft ausgewählt. Diese Materialvielfalt wirkt sich aber auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ aus, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum, da in der Fernwirkung eher die Dachflächen wahrgenommen werden. Holzblockbohlenhäuser, die für diese Region und für die Gemeinde Wattenbek eher untypisch sind, werden allerdings ausgeschlossen.

Analog den v.g. Gestaltungsvorgaben für die Gebäude sind die Grundstücksflächen von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) freizuhalten, da besonders v.g. Behältnisse überwiegend ortsuntypisch „gestaltet“ sind.

Aus gestalterischen Gründen und für die optische und ruhige Wirkung innerhalb des Gebietes müssen Doppelhausscheiben einheitlich gestaltet sein.

8. Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

8.1 Fahrverkehr

Der Bebauungsplan wird über die Straße Diekredder bzw. der Wilhelm-Stabe-Straße fahrverkehrstechnisch erschlossen. Die Erschließungsflächen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde Wattenbek und Rettungsfahrzeugen sichergestellt.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind direkt auf den Grundstücken vorgesehen, erreichbar über die im Pkt. 8.1 beschriebene Erschließungsfläche. Darüber hinaus sind zwei Besucherstellplätze seitlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche vorgesehen.

9. Grünordnung

Bei den Verfahren nach § 13a BauGB fließen weder ein Umweltbericht noch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan ein. Dennoch werden Angaben zur Gestaltung, Anpflanzung und Erhaltung von Grünstrukturen gemacht.

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den westlichen / südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches werden aus Gründen der Ortsbildgestaltung (Einfügung in das Landschaftsbild) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Grünstrukturen bilden zur den Nachbarflurstücken klare Trennungen und verhindern direkte Sichtbeziehungen. Darüber hinaus tragen solche Grünstrukturen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Rahmen des B-Plan Nr. 14 war der Knickabschnitt innerhalb des Geltungsbereich der jetzigen Planänderung entlang des Diekredders bereits für eine Verschiebung vorgesehen, um den Einmündungsbereich zur Wilhelm-Stabe-Straße verkehrssicher auszubauen und einen Fußweg anlegen zu können. Diese Knickverschiebung ist in der damaligen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden. Als Kompensation ist eine neue Knickanlage südlich des Neubaugebietes am Diekredder aufgesetzt worden. Auch der Knickdurchbruch für eine private Überfahrt war bereits in der geplanten Breite in den Ausgleich einbezogen worden. Da die ökologische Wertigkeit dieses Knickabschnittes aufgrund der fehlenden Vernetzung generell als eher gering eingestuft wird, soll jetzt statt einer Verschiebung des Knicks eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Diese Veränderung steht im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung und der intensiveren baulichen Nutzung der Grundstücke, welche nicht den Raum für eine optimale zukünftige Entwicklung eines Knicks bietet.

9.2 Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der teilweise ortstypische alte Baumbestand im Plangeltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Dies dient der Erhaltung der ortsprägenden Grünstruktur und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Flächen um den Baumbestand dürfen während der Baumaßnahmen und danach nicht verdichtet werden, um eine Schädigung des Baumbestandes zu vermeiden. Der vorhandene Baumbestand an der westlichen Grenze besteht aus Nadelgehölzen, diese werden entfernt und durch die Anpflanzungsflächen ersetzt.

10. Artenschutz

Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gilt seit 2007, dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen die Regelungen des BNatSchG gelten. Die in § 42 formulierten Zugriffsverbote sind für Planungen relevant und bei Zulassungsentscheidungen als verbindliches Recht zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob mögliche Zugriffsverbote für spätere Genehmigungsverfahren ein unüberwindliches Hindernis darstellen, diese trifft für die vorliegende Planung nicht zu.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie und Europäischer Vogelarten erwartet, da die intensive Flächennutzung kaum Rückzugsmöglichkeiten hierzu bietet. Der Nadelgehölzbestand entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze kann von Brutvögeln als Nistplatz genutzt werden. Bei einer möglichen Fällung des Bestandes wäre jedoch die lokale Avifauna nicht erheblich

gestört, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt – Erhalt von Gehölzaltbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzende ökologisch höherwertige Gehölzstrukturen, d.h. Ausnahmen oder Befreiungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG könnten bei Erfordernis statt gegeben werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließung geregelt. Die Abwasserbeseitigung der Flurstücke 10/1, 10/2 und 13/1 erfolgt über die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB zur Wilhelm-Stabe-Straße. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss eine Eintragung einer Baulast vorgenommen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Bordesholmer-Land geleitet.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (Straßen- und Parkplatzflächen) wird in den geplanten Regenwasserkanal und dann in die ‚Burbek‘ geleitet.

Für den Anschluss der neuen Grundstücke wird eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Das unbelastete Regenwasser, der privaten Grundstücke, kann soweit möglich, auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

11.2 Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Gemeinde Wattenbek.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt; Versorgungsträger für Strom ist die Stadtwerke Neumünster und für Gas die Versorgungsbetriebe Bordesholm.

11.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWR. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zur Vermeidung großer versiegelter Flächen sind im Geltungsbereich nur kleine Straßenquerschnitte vorgesehen. Daher ist es nicht möglich diese mit Müllfahrzeugen zu befahren. Aus diesem Grund ist im Mündungsbereich zum Diekredder ein Müllsammelplatz vorgesehen. An der Erschließung zur Wilhelm-Stabe-Straße ist die Leerung der Mülltonnen ebenfalls am Mündungsbereich vorgesehen. Zudem sind Entfernungen von ca. 20-50m zur nächsten öffentlichen Erschließung zumutbar.

11.5 Fernmeldeversorgung

Neue Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom hergestellt.

12. Altablagerungen

Altablagerungen sind in den Plangeltungsbereichen nicht vorhanden.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

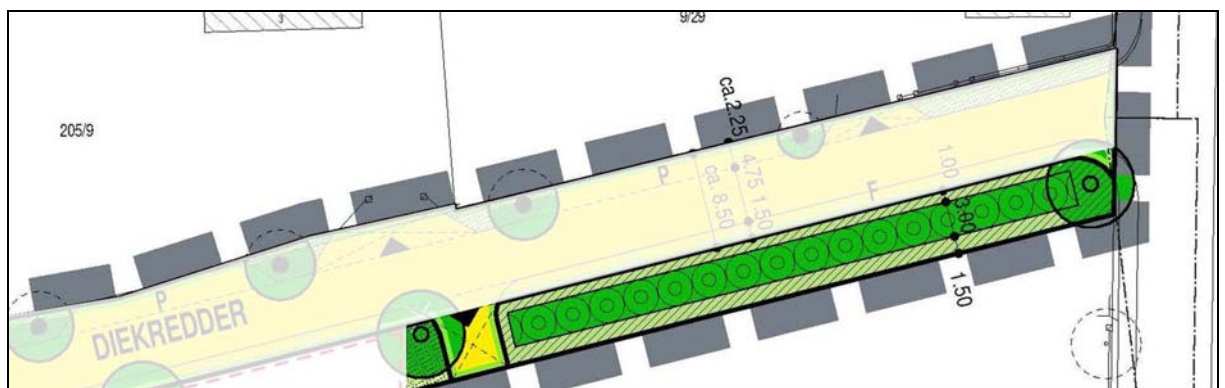
14. Kosten

Kosten aus diesem Änderungsverfahren werden der Gemeinde Wattenbek zum größten Teil nicht entstehen.

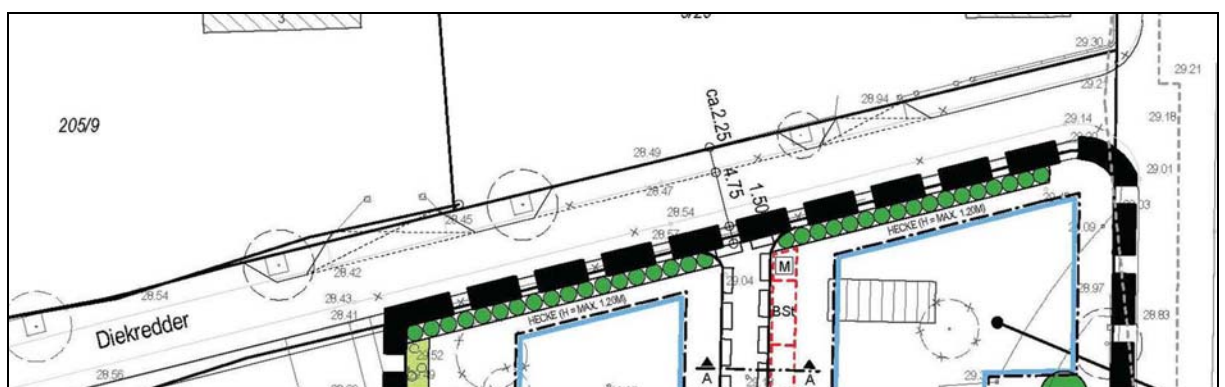
15. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Wattenbek

Der Bebauungsplan Nr. 14 grenzt östlich mit dem Flurstück 10/4 an die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem Flurstück 10/1 und 10/2. Im Bebauungsplan Nr. 14 wird die Erschließungssituation näher erläutert. Die Gemeinde plant die Trasse des Diekredders neu zu gestalten und hat dies entsprechend in dem Bebauungsplan Nr. 14 vermerkt. Die Erschließung zum rückwärtigem Flurstück 10/1 sieht eine westlich des Knicks gelegene Zufahrt vor. Das Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. sieht aber eine weiter westlich liegende Zufahrt, unter anderen wegen einer besseren Ausnutzung der Grundstücke. Daher überlagert nun ein Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 14. Nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entfällt der ohnehin nicht mehr landschaftlich zusammenhängende Knick und wird durch ein Anpflanzungsgebot getauscht.

Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 14



Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4



Dies ist gem. der neuen Planung umzusetzen, zukünftig gelten daher die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek

Gebilligt durch Beschluss vom 07.12.2009

Wattenbek, den

Gemeinde Wattenbek

.....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 30. Juli 2009

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de