

ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:5.000

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 –ORTSMITTE –

FÜR DEN TEILBEREICH I "DAHLIENHOF" MIT DEN FLURSTÜCKEN 63/122, 63/123, 63/124, 63/125 UND 63/127 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG WATTENBEK UND FÜR DEN TEILBEREICH II "WILHELM-STABE-STRASSE 44-48" MIT DEN FLURSTÜCKEN 73/54, 73/56, 73/58 UND 73/41 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG WATTENBEK

BEARBEITUNG : 10.08.2005

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauG ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB □ §1(7) BauGB □ §3(3) BauGB □ §10 BauGB

Inhaltsangabe

	Seite
0. Aufstellungsbeschluss	1
1. Allgemein	1
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	1
3. Städtebauliche Konzeption / Grundzüge der Planung	3
4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10	4
5. Umweltprüfung und Umweltbericht	5
6. Naturschutzrechtliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen	5
7. Verkehrserschließung	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Wesentliche Auswirkungen	6
10. Altablagerungen	6
10. Bodenordnung	6
11. Kosten	7

0. Aufstellungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ortsmitte“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.2005.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVOBl. Sch.-H. S. 153) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

1. Allgemein

1.1 Standort in der Gemeinde und Größe des räumlichen Geltungsbereiches sowie vorhandene Nutzung:

Die Geltungsbereiche der Teilbereiche I und II befinden sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Ortsmitte“ der Gemeinde Wattenbek. Dieser befindet sich wie v.g. im Ortszentrum der Gemeinde Wattenbek und wird im wesentlichen durch die Schulstraße, Wilhelm-Stabe-Straße und die Brügger Chaussee begrenzt.

Der Teilbereich I „Dahlienhof“ befindet sich im Nordosten des B-Planes Nr. 10 und hat eine Größe von ca. 4945m², er beinhaltet die Flurstücke 63/122, 63/123, 63/124, 63/125 und 63/127 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek. Die Fläche ist bereits zum größten Teil mit einer Seniorenwohnanlage bebaut. Die Freiflächen sind als Ziergarten angelegt.

Der Teilbereich II „Wilhelm-Stabe-Straße 44-48“ befindet sich im Südwesten des B-Planes Nr. 10 und hat eine Größe von ca. 3132m², er beinhaltet die Flurstücke 73/54, 73/56, 73/58 und 73/41 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek. Die Fläche ist mit einem größeren Gebäudekomplex bebaut, Teile dieses Gebäudes werden derzeit nicht genutzt und weisen daher einen Leerstand auf. Die Freiflächen bestehen im wesentlichen aus Grundstückszufahrten und versiegelten Flächen, die für die ehemalige gewerbliche Nutzung notwendig waren, kleinere Teilflächen in den Randbereichen sind unversiegelt und mit Baum- und Strauchpflanzungen versehen.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum für Senioren ist in Wattenbek aufgrund der guten Infrastruktur sowie der Siedlungsverknüpfung mit Bordesholm und Brügge relativ hoch. Außerdem ist die Teilfläche I „Dahlienhof“ bereits mit einer Seniorenwohnanlage versehen, die sich nun erweitern möchte.

Auf der Teilfläche II „Wilhelm-Stabe-Straße 44-48“ ist ein größerer Gebäudekomplex vorhanden. Das derzeit zum größten Teil ungenutzte Gebäude steht nun zur Disposition. Da die Gemeinde verhindern möchte, dass sich eine „Gebäuderuine“ etabliert oder dass sich eine unkontrollierbare und nicht ortsverträgliche Nutzung ansiedelt, soll auch dieser Teilbereich neu überplant werden. Für den v.g. Teilbereich II besteht derzeit ebenfalls der Wunsch eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Zweck dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ist es, das Angebot an Seniorenwohnungen in diesem zentralen Ortsbereich zu erweitern und durch die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.

/...

ten und gleichzeitig unerwünschte und nicht ortsverträgliche Nutzungen in diesen Bereichen auszuschließen.

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.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 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). Es bestehen in Wattenbek 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, neben der Gemeinde Brügge aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhanges mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung. Diesbezüglich hat die Gemeinde Wattenbek die Anerkennung als gemeinsames Unterzentrum Bordesholm-Wattenbek beantragt.

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. Im Hinblick auf die großen Kiesabbauflächen im Nahbereich haben die Beseitigung von bereits eingetretenen Landschaftsschäden und die rechtzeitige Planung von Rekultivierungsmaßnahmen weiterhin erhebliche Bedeutung.

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 zur Sicherung insbesondere von ortsansässigen Betrieben treffen, um Abwanderungen und damit den Verlust von wohnungsnahen Arbeitsplätzen zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die sich mit ihren baulichen Ansprüchen in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen, soll grundsätzlich möglich sein. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung kleiner und mittelständischer Betriebe geleistet. Zur Vermeidung eines Überangebots soll sich die Bauleitplanung an sorgfältigen Bedarfschätzungen orientieren.

2.2 Weitere planerische Vorgaben

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind die Geltungsbereiche der beiden Teilflächen als Siedlungsfläche dargestellt.

Flächennutzungsplan:

In der im Jahre 2002 wirksam gewordenen Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattenbek sind die Geltungsbereiche als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Vorhandener Bebauungsplan Nr. 10:

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek setzt die Teilfläche I als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest. Der Teilbereich II ist als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzungsfestsetzungen sollen durch diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 nun an die örtlichen Gegebenheiten und an die zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Für diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 haben die Ursprungsfestsetzungen keine Gültigkeit mehr.

3. Städtebauliche Konzeption / Grundzüge der Planung

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur soll die vorhandene Nutzung im Teilbereich I (vorhandene Seniorenwohnanlage) in ihrem Bestand gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, die bei den derzeitigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht möglich ist. Im Teilbereich I wird die vorhandene Erschließung und Freiflächennutzung weitgehend beibehalten. Lediglich in den Randbereichen des vorhanden Gebäudes wird es durch ein geändertes Baufenster (Baugrenze) Erweiterungsmöglichkeiten geben.

Der Teilbereich II soll ebenfalls durch die vorhandene Erschließung erschlossen werden. Hier soll der vorhandene Gebäudekomplex allerdings durch ein neues Gebäude und eine neue Freiflächengestaltung ersetzt werden.

Beide Teilbereiche werden sich durch Ihre Gestaltung und durch die Anordnung der Gebäude in die Umgebung einfügen, dies soll auch durch die Höhenfestsetzung gewährleistet werden.

4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

4.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung beider Bereiche wird analog dem Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Der Ausschluss v.g. Nutzungen wird damit begründet, dass die angestrebten und geplanten Nutzungen und Bauvorhaben diesen ausgeschlossenen Nutzungen entgegenstehen. Durch Ansiedlung der Betriebe und Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wäre mit einer Verdrängung von Wohnnutzung zu rechnen. Insbesondere flächenintensive Betriebe wie Erwerbsgärtnereien sind daher auszuschließen. Zudem wären bei der vorgesehenen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen wäre durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbarschaftsschutzes nicht vertretbar.

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.

Die Bauweise wird gemäß der vorhandenen und der geplanten Bebauungsstruktur als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung der baulichen Anlagen:

Wie schon v.g. ist der überwiegende Teil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits bebaut, deshalb werden analog zur bestehenden Bebauungsstruktur maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe sowie die Oberkante des Erdgeschosses werden ebenfalls in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als sog. „Baufenster“ mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt, d.h. das 40% der gesamten Grundstücksfläche bebaut werden könnten. Diese relativ hohe Ausnutzung und die Ausweisung von großzügigen Baufenstern wird vorgenommen, um den möglichen Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Dies geschieht allerdings unter der Berücksichtigung der direkten Umgebung, denn auch dort sind relativ hohe Ausnutzungen der Grundstücke vorhanden.

Die Gebäudehöhenbegrenzung, die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse und die Vorgabe von geneigten Dächern mit einer Angabe zur Dachneigung wird vorgenom-

/...

men, um die Gebäude bezügl. des Ortsbildes harmonisch in die direkte Umgebung einzufügen.

Die Festsetzungen bezügl. der Dachflächen (Art und Farbe der Dacheindeckungen sowie Solaranlagen) erfolgen, da die festgesetzten Materialien und Bauausführungen ortstypisch sind und das Landschafts- und Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Das v.g. harmonische Einfügen der geplanten Gebäude in die Umgebung wird dadurch sichergestellt.

5. Umweltprüfung und Umweltbericht

- siehe auch Teil 2 der Begründung (gesonderter Umweltbericht gem. § 2a Abs. 2 BauGB) -

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird zum B-Plan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.

5.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als -so genanntes- Scoping, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig die Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.3 Prüfgegenstand

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet. Da die Umweltprüfung gemäß dem neuen BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung. Der vollständige Umweltbericht wurde nach dem Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstellt und der Begründung als eigenständiger und gesonderter Teil beigefügt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen

Mit der Novellierung des § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs.6 BauGB durchzuführen. Dies bedeutet u.a., dass

- vermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten sind (Vermeidungs- und Minimierungsgebot) sowie
- unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind .

Entsprechend § 1a(3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dies war in beiden Teilbereichen der Fall.

Da die Plangeltungsbereiche bereits bebaut sind und durch den vorhandenen Gebäudekomplex (Teilbereich II) incl. der Zufahrt und der Stellplätze bereits großflächig versiegelt sind, findet durch diese Grundstücksüberplanungen mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 keine große zusätzliche Versiegelung statt; sie wird aufgrund der derzeit vorliegenden Planungen der Seniorenwohnanlagen eher verringert. Ein Ausgleich ist gem. § 1a(3) BauGB daher nicht erforderlich.

7. Erschließung

Die Erschließung der Geltungsbereiche für die Teilbereiche I und II ist bereits vorhanden.

Flächen für den privaten ruhenden Verkehr (Stellplätze) müssen im Zuge der Baugenehmigungen auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Zusätzlich wird für den Teilbereich I festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies erfolgt für den Teilbereich I aufgrund von derzeitigen Problemen mit der benötigten Anzahl und Anordnung von Stellplätzen. Hier muss es im Zuge dieser Maßnahme eine Umgestaltung des vorderen Grundstücksbereiches geben, um diese Problematik zu entzerren. Um dieses auch planerisch deutlich zu machen, wurde dieser Bereich als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet.

Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr - Parkplätze (P) – sind in ausreichender Anzahl als Parallelaufstellung in der vorhandenen Erschließungsstraße `Dahlienweg` und `Wilhelm-Stabe-Straße` vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits erstellt worden und sind derzeit für alle Bereiche der Ver- und Entsorgung vorhanden.

9. Wesentliche Auswirkungen dieser Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Negative Auswirkungen dieser Planung werden nicht erwartet, da diese Planung sich in Quantität und Qualität den nachbarschaftlichen Strukturen – wie vor beschrieben – anpasst. Ein erhöhtes störendes Verkehrsaufkommen ist für beide Teilbereiche ebenfalls nicht zu erwarten, da die Erschließung ausreichend dimensioniert ist. Die Störungen die durch Lieferverkehre der Seniorenwohnanlagen entstehen bzw. schon vorhanden sind, müssen im Baugenehmigungsverfahren geprüft und evtl. gutachterlich untersucht werden. Positiv wird sich hingegen das Erscheinungsbild des Teilbereiches II entwickeln, da durch die geplante Seniorenwohnanlage dem Gebäudeleerstand und die damit verbundene „Verwahrlosung“ dieses Bereiches entgegengewirkt wird.

10. Altablagerungen

Altablagerungen sind in den Plangeltungsbereichen nicht vorhanden.

11. Bodenordnung

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

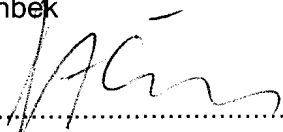
12. Kosten

Kosten aus diesem Änderungsverfahren werden der Gemeinde Wattenbek nicht entstehen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 20. Oktober 2005.

Wattenbek, den 15. 11. 2005

Gemeinde Wattenbek



Der Bürgermeister



Aufgestellt: Kiel, den 31. August 2005

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29
E-MAIL: ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK. DE

Teil 2

der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ‚Ortsmitte‘

UMWELTBERICHT

zu Ziffer 5 der Begründung

Planverfasser:
Henning Klapper – Freisch. Landschaftsarchitekt - Großer Eiderkamp 12 - 24113 Molfsee

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG

1 EINLEITUNG

- 1.1 Ziel der Planung
- 1.1.1 Inhalt der Planung

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tier
 - 2.1.3 Schutzgut Pflanzen
 - 2.1.4 Schutzgut Boden
 - 2.1.5 Schutzgut Boden
 - 2.1.6 Schutzgut Klima
 - 2.1.7 Schutzgut Luft
 - 2.1.8 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.2 PLANUNGSAalternativen

- 2.2.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2.2.3 Entwicklungsprognose
- 2.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen
- 2.2.5 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3 ZUSÄTZLICHEN ANGABEN

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale des Umweltprüfungsverfahrens mit Hinweisen
 - 3.1.1 Beschreibung der Maßnahmenüberwachungen und Durchführungsauswirkungen
 - 3.1.2 Zusammenfassung

UMWELTBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 - ORTSMITTE – DER GEMEINDE WATTENBEK

VORBEMERKUNG

- Rechtliche Rahmenbedingungen
Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu Bebauungsplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.
- Prüfgegenstand:
In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet.

Da die Umweltprüfung gem. neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) im Juli diesen Jahres auch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes zu der Planerstellung. Dieser Umweltbericht soll alle umweltschützenden Belange, die für die Abwägung von Belang sind, zusammenfassen, um Doppelprüfungen zu vermeiden und die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln sind (§1 Abs. 7 BauGB). Die gegebenen Anregungen sowie die ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen werden in dem nachfolgenden Bericht dokumentiert (§ 2a BauGB).

1. EINLEITUNG

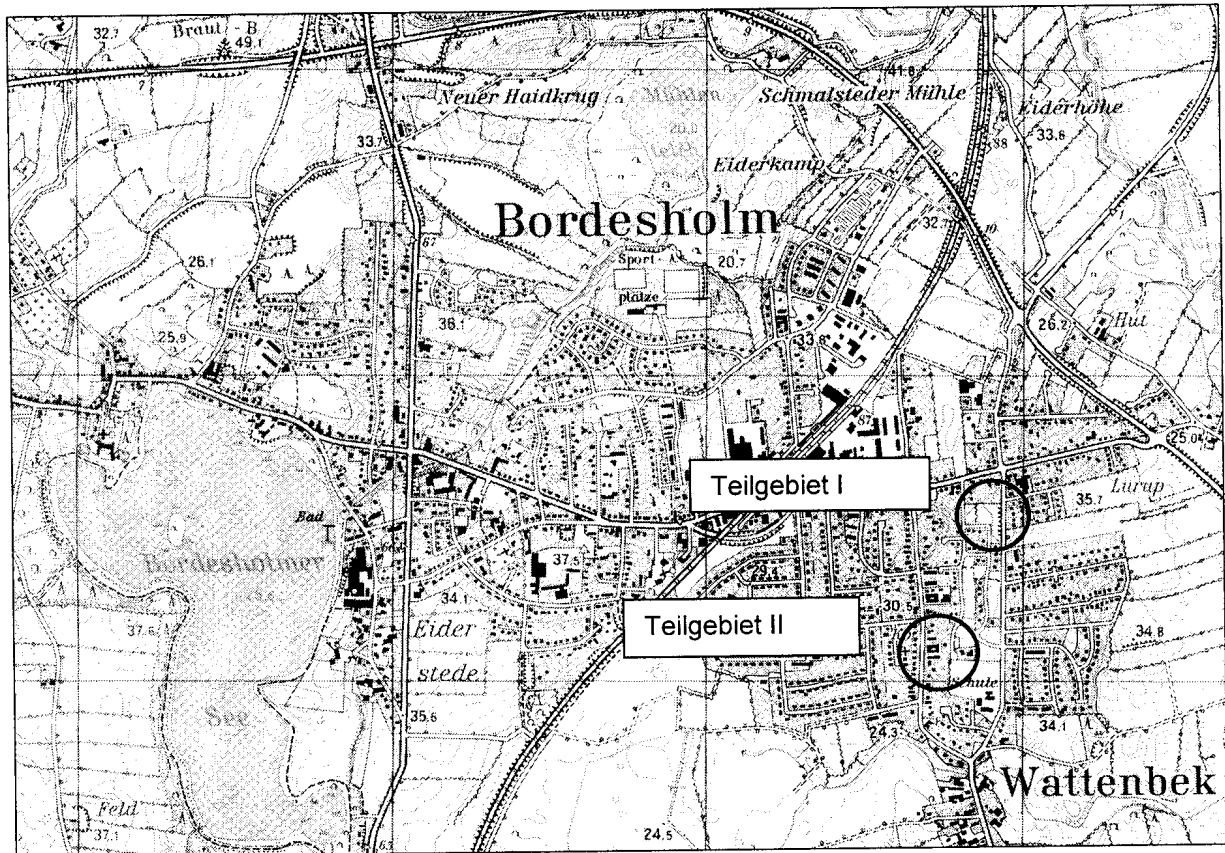
1.1 Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum für Senioren ist in Wattenbek aufgrund der guten Infrastruktur sowie der Siedlungsverknüpfung mit Bordesholm und Brügge relativ hoch. Außerdem ist die Teilfläche I „Dahlienhof“ bereits mit einer Seniorenwohnanlage versehen, die sich nun erweitern möchte. Auf der Teilfläche II „Wilhelm-Stabe-Str. 44-48“ ist ein größerer Gebäudekomplex vorhanden. Das derzeit zum größten Teil ungenutzte Gebäude steht nun zur Disposition. Da die Gemeinde verhindern möchte, dass sich eine „Gebäuderuine“ etabliert oder dass sich eine unkontrollierbare und nicht ortsverträgliche Nutzung ansiedelt, soll auch dieser Teilbereich neu überplant werden. Für den v. g. Teilbereich II besteht derzeit ebenfalls der Wunsch, eine Seniorenwohnanlage zu errichten.

Ziel dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ist es, das Angebot an Seniorenwohnungen in diesem zentralen Ortsbereich zu erweitern und durch die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und gleichzeitig unerwünschte und nicht ortsverträgliche Nutzungen in diesen Bereichen auszuschließen.

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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Durchführung der Bauvorhaben ist die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich, da der rechtskräftige B-Plan Nr. 10 die zwei Teilflächen derzeit andere Nutzungen und überbaubare Grundstücksflächen aufweist.



1.1.1 Inhalt der Planung:

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur soll die vorhandene Nutzung im Teilbereich I (vorhandene Seniorenwohnanlage) in ihrem Bestand gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, die bei den derzeitigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht möglich ist. Im Teilbereich I wird die vorhandene Erschließung und Freiflächnutzung weitgehend beibehalten. Lediglich in den Randbereichen des vorhandenen Gebäudes wird es durch ein geändertes Baufenster (Baugrenze) Erweiterungsmöglichkeiten geben.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach den einzelnen Schutzgütern. Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bauerweiterung vorgenommen. Die Abgrenzung orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen Schutzgüter.

Es schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beide Teilgebiete befinden sich in bebauter und besiedelter Umgebung.

In **Teilgebiet I** soll als Reaktion auf die Zunahme von älteren und pflegebedürftigen Mitbürgern das vorhandene Gebäude der Seniorenwohnanlage erweitert werden, wobei die vorhandene Erschließung und Freiflächengestaltung weitgehend beibehalten wird. Gleichzeitig soll die vorhandene Stellplatzproblematik geregelt werden, um eine Belastung des öffentlichen Raumes zu vermeiden. Es handelt sich hier insgesamt um die Erweiterung von gewachsenen Strukturen. Die Größe des Vorhabens bindet sich in die vorhandenen Infrastrukturen ein.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich z. Z. ein großzügiger Abstand zwischen den vorhandenen Baukörpern, der eine Nutzung des Freiraumes und eine Besonnung der zu dieser Seite orientierten Räumlichkeiten ermöglicht. Die geplante Baugrenze reduziert den Abstand auf das Mindestmaß von 3 m, so dass die zu dieser Seite orientierten Raumnutzungen an die veränderten Lichtverhältnisse anzupassen sind.

Die bauliche Erweiterung reduziert die für die Bewohner der Seniorenanlage nutzbaren Freiflächen. Diese Auswirkung ist im Hinblick auf die geringe Aufenthaltsqualität der vorhandenen Freiraumflächen als wenig erheblich einzustufen und lässt sich durch eine entsprechende Gestaltung im Rahmen der Erweiterungsplanung ausgleichen.

Mit der Erweiterung ist nicht nur eine Erhöhung der Kapazitäten, sondern auch eine Verbesserung der Qualität verbunden bezüglich der erwähnten Punkte.



Abb. 1 - westliche Geltungsbereichsgrenze

Abb. 2 - südliche Geltungsbereichsgrenze

Im **Teilgebiet II** sollen ehemals gewerblich genutzte und jetzt leer stehende Gebäude sowie umfangreiche versiegelte Nebenflächen entfernt werden und zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist auch hier die Errichtung eines Seniorenwohnheimes mit einer Neugestaltung der Freiflächen. Diese Umwidmung ist in einem überwiegend für Wohnen genutzten Umfeld generell als positiv einzustufen. Bei Belassung des derzeitigen Zustandes bestünde die Gefahr, dass sich in einem Wohnumfeld störende Nutzungen ansiedeln oder die Gebäude zu „Ruinen“ verfallen mit allen daraus entstehenden Gefährdungen und Sicherungspflichten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind für beide Teilbereiche überwiegend als positiv zu bewerten. Auch wenn Seniorenwohnanlagen von einzelnen Bevölkerungsgruppen nicht in ihrem Wohnumfeld gewünscht werden, fördert eine Durchmischung der Altersstrukturen in Siedlungsgebieten die soziale Stabilität. Aufgrund seiner Verflechtung mit Bordesholm und Brügge besteht in Wattenbek eine hohe Nachfrage an Seniorenwohnungen, der mit dieser Planung zur Erweiterung des Angebotes nachgekommen wird. Durch die Vorhaben werden innerhalb der Siedlungsfläche Wattenbeks bereits baulich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung erschlossen. Statt am Siedlungsrand Bauflächen komplett neu zu erschließen, können hier vorhandene ortsnahe Infrastrukturen genutzt werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, da die Auswertung der vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan und die Aufnahmen vor Ort, keine Hinweise auf besondere Vorkommen im engeren Untersuchungsraum erkennen ließen.

Der NABU Schleswig-Holstein wies in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung am 17.05.2005 darauf hin, dass im Teilbereich 1 jagende Fledermäuse beobachtet worden seien, die näher bestimmt werden sollten. Da weder die vorhandenen Baukörper noch die Grünanlagen Unterschlupfmöglichkeiten oder ergiebige Nahrungsquellen für Fledermäuse bieten und daher durch das Vorhaben nicht zerstört werden können, wird von einer näheren Untersuchung abgesehen. Eine Überfliegung der Flächen ist auch nach der baulichen Erweiterung gegeben.

Teilbereich II: Aufgrund der sehr starken Versiegelung des Geltungsbereiches sind die Lebensraumbedingungen für Tiere extrem eingeschränkt. Es bestehen keine nennenswerten Unterschlupfmöglichkeiten oder Nahrungsquellen, max. für Insekten oder Kleinsäuger. Durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche kann unter Umständen mit einer weniger intensiven Versiegelung und einem höheren Grünanteil gerechnet werden, der im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünstreifen eine gewisse Habitatstruktur ermöglicht.

Der Lebensraum für Tiere ist in beiden Teilbereichen durch die intensive Nutzung und strukturenarme Ausprägung der Freiflächen stark eingeschränkt, da sich kaum Unterschlupfmöglichkeiten bieten und der Boden überwiegend versiegelt ist oder als Rasenfläche in kurzen Abständen gemäht wird. Eine Nutzung als Wohngebiet wirkt sich im Teilbereich 2 unter Umständen positiv auf das Schutzgut Tiere aus, da mehr Vegetationsflächen entstehen können oder Randflächen weniger intensiv genutzt werden und so mehr Nahrungsquellen und Unterschlupfmöglichkeiten entstehen, die auch andere Tiergruppen anziehen können, z.B. Vögel.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der Teilbereich I ist entlang der Grenzen von Hecken oder heckenartige Anpflanzungen umgeben. Im Süden handelt es sich um eine ca. 3 m hohe, immergrüne Thuja-Hecke, entlang der Ostseite um eine Wildrosenhecke und an der Westseite um eine freiwachsende Hecke auf einer kleinen zum Geltungsbereich geneigten Böschung aus verschiedenen Blütensträuchern. In dieser Hecke befindet sich eine Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm. An der Nordseite des Gebäudes gliedert eine in Ostwestrichtung verlaufende Reihe aus Obstbäumen den Garten. Die Stellplätze im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden durch überwiegend bodendeckende Ziergehölze begrünt. Die übrigen Flächen sind mit Rasen bedeckt.



Abb. 3 – Stellplatzbegrünung

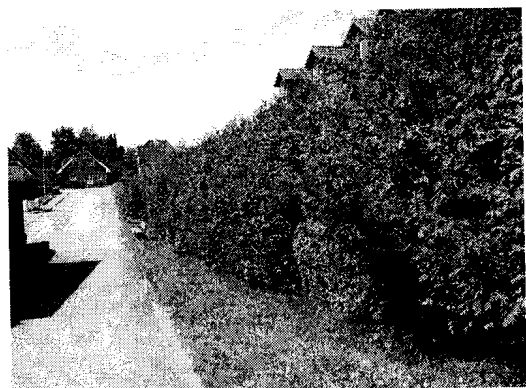


Abb. 4 - Hecke an der Südseite



Abb. 5 - Obstgehölze an der Nordseite/ Rosenhecke an der Ostseite

Durch die geplante bauliche Erweiterung wird bis auf die Obstgehölzreihe im Norden und Zierrasenflächen keine Vegetation zerstört. Die vorgesehene Baugrenze an der Westseite beeinträchtigt die dort stehende Rotbuche. Auf ihre Erhaltung ist im Rahmen der Detailplanung des Gebäudes zu achten. Die Gestaltung der Freiflächen nach der baulichen Erweiterung sollte vielfältigere und artenreichere Vegetationsstrukturen schaffen.

Das weitere Untersuchungsgebiet wird wie der Teilbereich I durch eine siedlungstypische Gartenvegetation aus heimischen und nicht-heimischen Gehölzen geprägt. Aufgrund der überwiegend strauchartigen Begrünung des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung, sollten die Bäume (*Fagus sylvatica*-Rotbuche StD 30 cm/ *Quercus rubra*-Roteiche StD 20 cm) im Teilbereich I erhalten bzw. ersetzt werden, wenn eine Erhaltung nicht möglich ist.

Der Teilbereich II weist keine nennenswerten Vegetationsflächen auf, so dass die Änderung des Bebauungsplanes und der Nutzung des Teilbereiches Möglichkeiten für eine Neuentwicklung bzw. –anlage von Vegetationsflächen bietet.

Als erhaltens- und schützenswerte Vegetationsbestände sind die unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Einzelbäume zu erwähnen und bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. An der Westseite handelt es sich um drei Ahornbäume und an der Ostseite um eine Kastanie.



Abb. 6 – Ahorn an der Wilhelm-Stabe-Straße

Für beide Teilbereiche sind die Auswirkungen der Vorhaben auf das Schutzgut Pflanze als unerheblich einzustufen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Das Gelände des Teilbereiches I ist überwiegend durch Baukörper und Stellplatzflächen sowie Zufahrten versiegelt. Die geplante Erweiterung beansprucht teilweise bereits versiegelte Freiflächen, teilweise Rasenflächen.

Detaillierte Bodenuntersuchungen wurden für den Erweiterungsbau nicht durchgeführt.

Aufgrund des Bodengefüges in der Gemeinde Wattenbek kann von eher sandigen Bodenarten im Untergrund ausgegangen werden. Da es sich bei Sand um generell eine durchlässige Bodenart mit sehr geringem Pufferungsvermögen handelt, kann Niederschlagswasser schnell versickern.

Im Teilbereich II werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes ausschließlich bereits versiegelte oder zu mindest teilversiegelte Flächen beansprucht, so dass für das Schutzgut Boden keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Freilegung des Grundwassers während der Bauarbeiten ist nicht vorgesehen, so dass keine Gefahr eines möglichen Schadstoffeintrages besteht.

Die neue Bebauung der Geltungsbereiche, besonders des Teilbereiches I, kann eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge haben, da ein Teil der neuen Versiegelungsflächen möglicherweise höhere Abflussbeiwerte als die vorhandenen aufweisen kann, dieses hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt, mit höchsten Niederschlagsmengen von ca. 750 mm und mittleren Temperaturen zwischen 0,5°C im Winter und 16°C im Sommer sowie mit überwiegend Westwinden. Das Klima im unmittelbaren Geltungsbereich wird durch die geschützte Lage zwischen der vorhandenen Bebauung maßgeblich beeinflusst. Temperaturschwankungen werden geringer ausfallen und die Wirkung des Windes durch die Baukörper der Umgebung gemildert.

Die vegetationsfreien und versiegelten Flächen des Geltungsbereiches erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäume überstandenen Flächen und beeinträchtigen die für die Luftzirkulation wichtige Kaltluftbildung. Diese Situation wird sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich ändern.

2.1.7 Schutzgut Luft

Auf das Schutzgut Luft sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Durch die inmitten von bebauten Siedlungsflächen liegenden Geltungsbereiche und der relativ ebenen Grundflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sowie die Dachneigung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden, so dass die Einfügung in die städtebauliche Situation gewährleistet ist.

Gebäudemasse – Teilbereich I: Die zunehmende Gebäudemasse wird durch rahmende Eingrünung eingebunden. Teilbereich II: Der Geltungsbereich ist nur direkt von den Anliegerstraßen aus einsehbar und hat keine Fernwirkung.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmale vorhanden, die durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden könnten.

Sachgüter, wie die angrenzende Bebauung oder die Straßen, haben für den Menschen eine hohe Bedeutung, da sie Menschen beherbergen oder die Funktionen zum Wohl der Allgemeinheit wahrnehmen.

Für dieses Vorhaben kann jedoch die Bedeutung dieser Schutzgüter generell als unbedeutend bezeichnet werden. Schäden oder Beeinträchtigungen durch die Maßnahme sind nicht zu erwarten.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

2.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Da es sich im Teilbereich I um eine Erweiterung der dort vorhandenen Bebauung handelt und bereits bestehende Funktionen des Gebäudes weitergeführt werden sollen, besteht keine Möglichkeit zu einer Standortalternative.

Im Teilbereich II soll mit diesem Bebauungsplan eine bereits bebaute Fläche einer geänderten baulichen Nutzung zugeführt werden. Da es sich um eine Wohnbebauung innerhalb des Wohngebietes handelt, ergaben sich keine Überlegungen zu einer Standortalternative.

Des Weiteren ist für die Gemeinde Wattenbek ein Planungsziel die Wohnflächenvorsorge für ältere Menschen im Zentrum, welche die vorh. Einrichtungen stärken und erhalten soll.

2.2.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmale vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Sachgüter, wie die angrenzende Bebauung oder die Straßen, die für den Menschen eine hohe Bedeutung haben, da sie zum Wohl der Allgemeinheit beitragen, sind in dieser Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung; Schäden oder Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

2.2.3 Entwicklungsprognose

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen über die Auswirkungen der Planung ändert sich hinsichtlich des Umweltzustandes insbesondere wegen der Geringfügigkeit der Planung, nichts. Alle beschriebenen Schutzgüter erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.

2.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidungs-, Verringerung und zum Ausgleich eventuell nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzmaßnahmen:

- Alle im Planbereich vorhandenen Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt.
- Der Boden wird außerhalb der Baufläche nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- nicht erforderlich, aber neue Gestaltungsmaßnahmen durch Bepflanzung.

2.2.5 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen für diese Planung nicht in Betracht, da im Teilbereich I die Seniorenwohnanlage bereits vorhanden ist und sich lediglich im geringen Maße erweitern möchte. Für den Teilbereich II gibt es ebenfalls keine Planungsalternative, da die Gemeinde, wie unter Ziff. 1a (Ziel der Planung) erläutert, die vorhandene und zum größten Teil nicht genutzte Gewerbefläche einer neuen ortsverträglichen Nutzung zuführen möchte. Des Weiteren ist es für die Gemeinde Wattenbek ein städtebauliches Planungsziel, die Wohnflächenversorgung für ältere Menschen im Ortszentrum anzusiedeln bzw. die vorhandenen Einrichtungen zu erhalten und zu stärken.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale des Umweltprüfungsverfahrens mit Hinweisen

- Für die Umweltprüfung wurden, begründet durch die Geringfügigkeit der Planung, nur die Darstellungen und Informationen der vorhandenen Planungen – ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 10, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – herangezogen.
- Die Aufnahme der aktuellen Lage- und Höhenverhältnisse sowie die Einmessung der vorhandenen Grünstrukturen wurde von den öffentl. bestellten Vermessungsingenieuren Anders-Seidenstecher / Jess aus Kiel, am 12.05.2005 vorgenommen.

3b) Beschreibung der Maßnahmenüberwachungen und Durchführungsauswirkungen

Die Überprüfung der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Hochbau. Die evtl. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB) in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

3c) Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind hinsichtlich aller genannten Schutzgüter keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Nutzungssituation in Änderungsteilbereichen ergeben sich auch für das Ortsbild und für das Siedlungsgefüge keine negativen Beeinträchtigungen.

Aufgestellt: Kiel, den 5. September 2005

Freischaffende Architekten Schrabisch + Bock, Papenkamp 57, 24114 Kiel
Freischaffender Landschaftsarchitekt H. Klapper, Großer Eiderkamp 12, 24113 Molfsee