

Kreis Segeberg  
Eing.: 24 JUNI 1981  
Anl. ....

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 - EICHBERG - des  
Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg -  
Wahlstedt

---

- I. ENTWICKLUNG DES PLANES
  - II. RECHTSGRUNDLAGEN
  - III. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
  - IV. BETEILIGTE GRUNDEIGENTÜMER UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
  - V. VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN SONSTIGEN GEMEINBEDARF
  - VI. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
  - VII. ERFORDERLICHE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
  - VIII. KOSTEN
- 
- 

I. ENTWICKLUNG DES PLANES:

Die Stadt Bad Segeberg gehört nach dem Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein dem Planungsraum I an. Sie ist unter Zuordnung der Stadt Wahlstedt als Mittelzentrum eingestuft und hat dementsprechend eine über den Nahbereich hinausgehende Zentralitätsbedeutung und Versorgungsfunktion. Zur Versorgungsfunktion gehört auch ein genügendes Angebot an Bauflächen für den Wohnungsbau. Dieses Angebot ist zur Zeit nicht gewährleistet. Das hat vielfach schon zu Abwanderungen von Bauwilligen geführt, obwohl diese ihren Arbeitsplatz in der Stadt Bad Segeberg haben. Durch die täglichen Fahrten von der Wohnung zur Arbeitsstätte ergibt sich eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den Einfallstraßen zur Stadt mit all ihren Nebenerscheinungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll neben der Deckung des Bedarfs der Steuerung dieser Probleme dienen.

II. RECHTSGRUNDLAGEN:

Der Bebauungsplan Nr. 5 - Eichberg - ist gem. den Vorschriften des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2257) aufgestellt. Er wird aus dem am 16.1.1967 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg entwickelt,

der das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist. Die Nutzung des Gebietes soll als REINES Wohngebiet (WR) gem. den §§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO und zu einem Teil als ALLGEMEINES Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgen.

III. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bad Segeberg. Es schließt sich kontinuierlich den vorhandenen Baugebieten an und bildet in diesem Bereich der Stadt den Abschluß der Wohnbebauung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet liegt in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Beziehung zum Stadtkern und zu den vorhandenen Arbeitsplätzen. Wesentliche Beeinträchtigungen des künftigen Wohnbereiches durch Industrie, Gewerbe und Verkehr sind ausgeschlossen. In der Nähe gibt es weder Industrie- oder störende Gewerbebetriebe; auch liegt das Gebiet abseits von Hauptverkehrsstraßen. In der Nähe befindet sich der Ihlsee mit der Freibadeanstalt sowie das Erholungsgebiet "Ihlsee". Der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft ist volle Beachtung geschenkt worden. Die im Gebiet vorhandenen Knicks werden im wesentlichen als zu erhalten festgesetzt. Die Grundstückszuschnitte werden jeweils so gebildet, daß die Knicks gleichzeitig eine Trennung zwischen den Grundstücken bilden und Sicht- und Lärmschutz gewährleisten.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 36,16 ha, wovon 27,5 ha im Eigentum der Stadt Bad Segeberg und 7,66 ha im Eigentum der Neuen Heimat Schleswig-Holstein stehen. Nach Abzug der für Verkehrs- und sonstige Zwecke benötigten Flächen verbleibt eine Baufläche von ca. 29 ha. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von

ca.           230 freistehenden Einfamilienhäusern,  
              141 Reiheneigenheimen  
schaffen.

IV. BETEILIGTE GRUNDEIGENTÜMER UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS:

Wie bereits unter III. ausgeführt, steht der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes (27,5 ha) im Eigentum der Stadt Bad Segeberg, die Restfläche von 7,66 ha im Eigentum der Neuen Heimat Schleswig-Holstein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes geschieht auch in Abstimmung mit diesem Eigentümer.

Die Neue Heimat Schleswig-Holstein wird die in ihrem Eigentum stehende Teilfläche im Rahmen eines Erschließungsvertrages nach § 123 Abs. 3 BBauG selbst erschließen und die Erschließungsanlagen alsdann kosten- und lastenfrei an die Stadt Bad Segeberg übertragen. Die Stadt Bad Segeberg beteiligt sich am beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit 10 v. H.

Weitere Maßnahmen (Umlegung oder Enteignung) sind nicht erforderlich.

V. VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN SONSTIGEN GEMEINBEDARF

Die Hapterschließung erfolgt über die Wohnsammelstraße (Hapterschließungsstraße A), die aus dem Baugebiet Glindenberg-West bis zur Einmündung in den Hamdorfer Weg fortgeführt wird. Von der Hapterschließungsstraße A abgehend wird in einem Ring die Planstraße B geführt, von der die einzelnen Stichstraßen abgehen. Die überwiegende Zahl der Baugrundstücke wird dadurch von Verkehr weitgehend entlastet, wodurch der Wohnwert gesteigert wird.

Die Planstraße B (Ringstraße) und alle hiervon abgehenden Stichstraßen werden als verkehrsberuhigende Straßen hergestellt. In der Planstraße B sind wechselseitig Schikanen vorgesehen mit dazwischenliegenden öffentlichen Stellplätzen. In den Stichstraßen sind keine Gehwege vorgesehen. Hier steht die gesamte öffentliche Verkehrsfläche sowohl dem Kraftfahrzeugverkehr als auch den Fußgängern zur Verfügung. Ein alternierendes Parken ist erlaubt.

Zentral im Bebauungsplangebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der an der Westseite durch den vorhandenen Knick begrenzt, aber auch an den übrigen Seiten durch Bäume und Anpflanzungen eingegrünt wird. Der Spielplatz ist von allen Seiten über Gehwege zugänglich, jedoch vom eigentlichen Straßenverkehr völlig verschont.

Das Plangebiet ist im übrigen ausreichend über Gehwege mit dem Trave-Wanderweg und dem Erholungsgebiet Ihlsee verbunden, die durch die Grünanlagen am Regenrückhaltebecken führen.

Außer in den oben genannten Stichstraßen werden Parkbuchten für öffentliche Stellplätze sowohl parallel zur Straße als auch in Schrägaufstellung angeordnet. Sie werden gleichzeitig auf die einzelnen

Straßen verteilt, um höhere Belastungen einzelner Straßen oder Grundstücke auszuschließen.

VI. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

a) Wasserversorgung

Alle Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bad Segeberg angeschlossen.

b) Löschwasserversorgung

Für die Versorgung mit Löschwasser werden in ausreichender Zahl Unterflurhydranten eingebaut. Die nahegelegene Trave bietet darüberhinaus die Möglichkeit der Löschwasserentnahme im Bedarfsfalle.

c) Abwasserbeseitigung

1) Schmutzwasser

Die Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage in Bad Segeberg, die für 60.000 EWG ausgelegt ist, sichergestellt

2) Oberflächenentwässerung

Ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers wird mit Genehmigung der zuständigen Behörde über die Regenwasserkanalisation dem im nordöstlichen Bereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Restflächen werden über eine vorhandene Leitung außerhalb des Baugebietes angeschlossen. Dieses Oberflächenwasser gelangt im Freigefälle über die Fischteiche in die Trave.

Das Regenrückhaltebecken entwässert in den Ihlsee.

d) Strom- und Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Versorgungsnetz der Stadt Bad Segeberg angeschlossen. Die Stromleitungen werden verkabelt und in der Hauptschließungsstraße A und der Planstraße B in den Gehweganlagen verlegt, jedoch nicht bei den Stichstraßen. Hier ist ein jeweils 1 m breiter Versorgungstreifen parallel zum Straßenzug angeordnet. Die erforderlichen Trafo- und Erdgasreglerstationen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

e) Abfallbeseitigung

Müll- und Abfallstoffe werden in festen Behältern gesammelt, vom Wegezweckverband des Kreises Segeberg geregelt abgefahren und auf behördlich genehmigten Deponien abgelagert bzw. beseitigt.

f) Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt durch Mastaufsatzleuchten mit einer Lichthöhe von 6 m in der Haupterschließungsstraße und von 4,50 m in den Wohnstraßen.

Die Mastaufsatzleuchten werden in einem Abstand von 30 - 40 m gesetzt. Die Beleuchtungskörper in den Stichstraßen passen sich den verkehrsberuhigten Zonen an.

g) Fernsprechanlagen

Im Querschnittsverteilungsplan der Gehweganlagen wird der Raum zur Verlegung des Fernsprechkabels vorgesehen. Die Verlegung des Kabels wird mit der Baumaßnahme angestrebt. Entlang der Stichstraßen soll die Verkabelung jedoch außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes erfolgen.

VII. ERFORDERLICHE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN:

Schulen, Kindergärten, Kirchen und andere öffentliche Einrichtungen sind im Baugebiet selbst nicht vorgesehen. Die Stadt Bad Segeberg bietet alle Schularten. Es sind auch ausreichend Kindergärten vorhanden. Im benachbarten Baugebiet Glindenberg-West ist ein kirchliches Zentrum errichtet worden, dem ein Kinderhort und eine Altenbegegnungsstätte angegliedert sind. Darüberhinaus sind in der Stadt weitere Kirchen vorhanden.

Die ärztliche Versorgung ist durch das vorhandene Kreiskrankenhaus, eine ausreichende Zahl von Arztpraxen und Apotheken sichergestellt. Darüberhinaus sind an der Haupterschließungsstraße A und in der Planstraße B Praxen zulässig.

Für sportliche Betätigung sind Sportplätze, Mehrzweckhallen und Turnhallen im Stadtgebiet vorhanden. Schwimm- und Badegelegenheiten bietet das in der Nähe gelegene Strandbad Ihlsee. Weitere Möglichkeiten sind am Großen Segeberger See, dem Klüthsee und der Schwimmhalle gegeben. Ein "Trimm-Dich-Pfad" befindet sich innerhalb des benachbarten Erholungsgebietes Ihlsee, das auch ausreichend Möglichkeit zu Wanderungen und zur Erholung bietet.

VIII. KOSTEN:

1. Bereitstellung des Grund und Bodens für die Erschließungsanlagen	591.000,-- DM
2. Baustelleneinrichtung	590.000,-- DM
3. Straßenbau	4.000.000,-- DM
4. Regenwasserkanal	1.200.000,-- DM
5. Straßeneinläufe	250.000,-- DM
6. Regenwasser-Hausanschlüsse	370.000,-- DM
7. Schmutzwasserkanal	1.470.000,-- DM
8. Schmutzwasser-Hausanschlüsse	400.000,-- DM
9. Straßenbeleuchtung, Erdarbeiten	200.000,-- DM
10. Versorgungsleitungen (Strom - Gas - Wasser)	2.000.000,-- DM
11. Regenrückhaltebecken	580.000,-- DM
12. Pumpstation und Druckleitung	150.000,-- DM
13. Ingenieurgebühren	500.000,-- DM
14. Sonstige allgemeine Kosten	<u>500.000,-- DM</u>
Gesamtsumme	12.801.000,-- DM
=====	

Die unter 1. bis 14. aufgeführten Kosten beziehen sich auf das Gesamtbebauungsplangebiet. Sie werden anteilig im Haushalt der Stadt Bad Segeberg und durch die Neue Heimat Schleswig-Holstein (vgl. Ziff. IV) bereitgestellt.

Es ist vorgesehen, die Erschließung in einem Abschnitt vorzusehen. Mit der Erschließung (1. Bauabschnitt) soll begonnen werden, sobald die Voraussetzungen des § 125 BBauG erfüllt sind. Im Haushalt der Stadt Bad Segeberg für das Jahr 1979 stehen entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die erschlossenen Grundstücke werden weitgehend an private Bewerber veräußert, wobei die Bebauung individuell unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt Bad Segeberg gem. § 129 Abs. 1 BBauG 10 v. H.

Die überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 - Eichberg - wurde mit Beschluß der Verbandversammlung vom 20. Dezember 1979 gebilligt.

Bad Segeberg, den 7. Dezember 1979

ZWECKVERBAND MITTELZENTRUM BAD SEGEBERG - WAHLSTEDT



DER VERBANDSVORSTEHER

In Vertretung  
*[Handwritten signature]*