

Begründung
zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Eichberg)
der Stadt Bad Segeberg für den Teilbereich
südlich der Brandenburger Straße, westlich des Theodor-Heuss-Ringes,
northwestlich der Straße An der Trave sowie nördlich des Fußweges



Übersichtsplan

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen.....	2
2	Lage des Änderungsbereiches	2-3
3	Anlass und Umfang der Planänderung	3
4	Erschließung	4
5	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6	Kosten	4

1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 9. März 2004 beschlossen, die 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Folgende Rechtsgrundlagen liegen der Bebauungsplanänderung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der z.Z. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

Der zu ändernde Bereich ist im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg als Wohnbauflächen dargestellt. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 5, im Nordwesten der Stadt Bad Segeberg. Hierbei handelt es sich

um das Gebiet südlich der Brandenburger Straße, westlich des Theodor-Heuss-Ringes, nordwestlich der Straße An der Trave sowie nördlich des vorhandenen Fußweges. Die genaue Lage und Abgrenzung können dem dieser Begründung beigelegten Plan entnommen werden.

3 Anlass und Umfang der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 (Eichberg), der Ende der 70er Jahre entwickelt wurde, konnte Bad Segeberg seiner Aufgabe als Mittelzentrum mit einer über den Nahbereich hinausgehenden Zentralität und Versorgungsfunktion gerecht werden. Verfolgt wurde mit der Planaufstellung insbesondere die Schaffung eines bis dahin nicht ausreichenden Angebotes an Bauflächen für den Wohnungsbau. Der Bebauungsplan wurde 1981 rechtskräftig; die Bebauung ist heute weitgehend umgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde seinerzeit die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und z.T. auch Walmdächer) vorgesehen, ausgenommen einer „Insel“ südlich der Brandenburger Straße, die den Bereich dieser 12. Planänderung darstellt. Hier erfolgte die Festsetzung von Flachdächern.

Die Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdächern führt immer wieder zu baulichen Mängeln, die für die EigentümerInnen oftmals wiederkehrenden Kosten für die Sanierung der Dächer nach sich ziehen. Aus diesem Grund soll mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Festsetzung „Flachdach“ aufgehoben und die Aufsattelung von geneigten Dächern zugelassen werden.

Hierbei werden die für die Nachbarbebauung getroffenen Festsetzungen berücksichtigt; so fügt sich dieser Bereich mit einer Dachneigung von 25 – 33 ° in die durch den Ursprungsplan geprägte Dachlandschaft ein. Die festgesetzte Dachneigung von max. 33° orientiert sich zudem an der Gebäudegrundfläche der vorhandenen Flachdachgebäude. Um hinsichtlich der Höhe eine negative Gebäudeentwicklung auszuschließen wird zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen die maximale Firsthöhe auf 8,00 m festgesetzt. Jeweiliger Bezugspunkt ist das Geländeniveau des dem Gebäude vorgelagerten Gehweges.

Mit der Festsetzung von Satteldächern wird ebenfalls der Nachbarbebauung entsprochen und trägt dazu bei, das Gesamtbild der sonst städtebaulich geschlossen wirkenden Siedlung abzurunden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den beschriebenen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 zu ermöglichen.

4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Haltestellen der Stadtbuslinie sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 in fußläufiger Entfernung zu erreichen

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 nicht ermöglicht.

6 Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Bad Segeberg durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 7. Dezember 2004 gebilligt.

Bad Segeberg, den 28. Dezember 2004




.....
Hans-Joachim Hampel
Bürgermeister