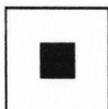


Begründung

für die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

der Stadt Bad Segeberg
für das Gebiet „Eichberg - westlich der Straße an der Trave, östlich der
Dr.-Helmut-Lemke-Straße, südlicher Teilbereich“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 30.08.2005 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Eichberg - westlich der Straße An der Trave, östlich der Dr.-Helmut-Lemke-Straße, südlicher Teilbereich“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche im Kreuzungsbereich der Straßen „An der Trave“ und „Theodor-Heuss-Ring“.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 BauGB nach dem BauGB in der nach dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 handelt es sich aufgrund der fehlenden örtlichen Verkehrsflächen gem. § 30 (1) BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Dipl.-Ing. E. Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Nordwesten der Stadt Bad Segeberg, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene 2-geschossige Wohnbebauung
- im Westen durch eingeschossige Einfamilienhausbebauung
- im Osten durch die Straße „An der Trave“
- im Süden durch den Theodor-Heuss-Ring

2. Planungsziele

Planungsziel der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es, aufgrund des geänderten Wohnraummarktes einen Teilbereich des im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Errichtung von kleinen Wohneinheiten vorgesehenen Plangeltungsraumes nun einer Einzelhausbebauung zuzuführen.

Im Rahmen der vorangegangenen 9. Änderung wurde die Errichtung kleiner Wohneinheiten ermöglicht, für diese Wohnform besteht jedoch keine Nachfrage mehr.

Durch die Änderung werden die geänderten Wohnbedürfnisse berücksichtigt, da ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht.

3. Entwicklung des Planes

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der vorangegangenen 9. Änderung als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Auf der Fläche soll gegenüber der bisher vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung (Hausgruppen) nunmehr die Errichtung von 4 Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen werden.

Die mit der B-Plan Änderung beabsichtigte Bebauung in dem Kreuzungsbereich der Straßen „An der Trave / Theodor-Heuss-Ring“ fügt sich in das vorhandene Ortsbild, das westlich und östlich aus Einfamilienhausbebauung besteht, ein.

Durch die festgesetzte eingeschossige und offene Bauweise wird statt des bisher vorgesehenen Riegels eine Auflockerung und ein harmonischer Übergang zu der anschließenden Bebauung erreicht.

Die Dächer der geplanten Gebäude sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung als Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 38° festgesetzt.

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind vorhanden und gesichert.

5. Umweltbericht

Für die Bebauungsplanänderung ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

6. Naturschutz

Durch die Planung wird die Eingriffssituation nicht verändert. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von bisher zulässigen Hausgruppen in eingeschossige Einzelhäuser. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 wird nicht verändert.

Vermerk: Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Bad Segeberg wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in ihrer Sitzung am .1.7.FEB..2006 gebilligt.

Stadt Bad Segeberg, den 21. FEB. 2006




Bürgermeister