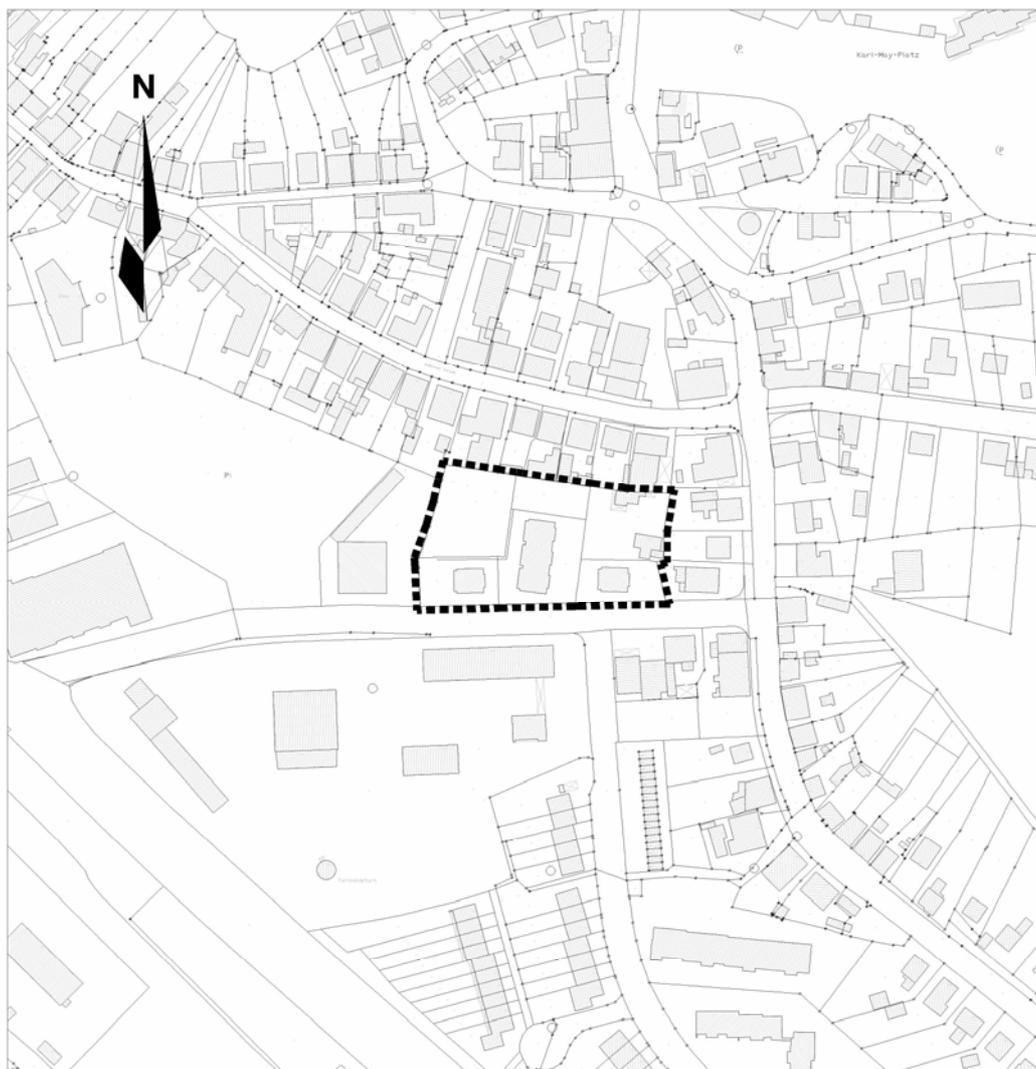


Begründung

**zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31
der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet Gieschenhagen –
Teilbereich nördlich der Straße Gieschenhagen, südlich und westlich der Be-
bauung Oldesloer Straße und östlich des Punkthochhauses Gieschenhagen 5**



Inhalt

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 19. September 2006 beschlossen, die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 aufzustellen. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 – 4 und 8 – 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der nach dem 20.07.2004 geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Der zu ändernde Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt für den Bereich der Stadt Bad Segeberg als Gemischte Bauflächen (M) 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bezieht sich auf den Teilbereich nördlich der Straße Gieschenhagen, südlich und westlich der Bebauung Oldesloer Straße und östlich des Punkthochhauses Gieschenhagen 5. Die Lage und Abgrenzung dieses Teilbereiches kann dem dieser Begründung beigefügten Plan entnommen werden.

3 Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 31 setzt für den Teilbereich nördlich der Straße Gieschenhagen, südlich und westlich der Bebauung Oldesloer Straße und östlich des Punkthochhauses Gieschenhagen 5 eine zwingend viergeschossige Bebauung fest. Mit der 2. (vereinfachten) Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde diese Festsetzung zurückgenommen und eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Hier erfolgte eine Orientierung an einer Anfang der 1990 Jahre vorgelegten Investorenplanung, die eine abgetreppte Bauweise vorsah. Diese wurde nicht realisiert.

Heute stellt sich die Bebauung nördlich der Straße Gieschenhagen überwiegend als Einzel- und Reihenhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und einem fünfgeschossi-

gen Punkthochhaus (Gieschenhagen 5) dar. Städtebaulich ist diese Entwicklung als harmonisch zu bewerten, zumal sie sich in der angrenzenden Bebauung der Oldesloer Straße wiederfindet. Eine derzeit planungsrechtlich zulässige viergeschossige Bebauung würde den geschlossenen Charakter des Gebietes nachteilig stören.

Mit der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll die städtebauliche Entwicklung des Bebauungszusammenhangs nördlich der Straße Gieschenhagen und südlich der Oldesloer Straße als max. zwei- bis dreigeschossige Bebauung fortgesetzt werden. In die Planzeichnung (Teil A) werden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Unter Berücksichtigung des zum Teil stark abfallenden Geländeneiveaus im Mischgebiet MI 1 ist in diesem Bereich eine III-geschossige Bebauung zulässig, während für den straßenseitigen Bereich des Mischgebietes MI 2 eine max. II-geschossige Bebauung zulässig ist. Durch die Festsetzung der Firsthöhe entsteht jedoch für den gesamten Teilbereich (Mischgebiete MI 1 und MI 2) eine einheitliche Bauhöhe; die Firsthöhe wird als Höhe über Normalnull festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise. Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten mit einer max. Dachneigung von 35 Grad. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) treffen darüber hinaus Aussagen zu den Dachmaterialien.

4 Erschließung und Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Für künftige Bebauungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Verkehrserschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr die nachfolgend aufgeführten Punkte zu berücksichtigen:

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50,00 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuer-

wehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brand-
schutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

5 Denkmalschutz

Die Planung berührt denkmalrechtliche Belange, da das Vorhaben im unmittelbaren Umgebungs-
bereich des Wohn- und Geschäftshauses, Oldesloer Straße 76, liegt. Das Gebäude
wurde am 12.01.1990 gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalbuch für die Kulturdenkmale
aus geschichtlicher Zeit in Kiel eingetragen und steht somit unter Denkmalschutz. Der
Denkmalschutz erstreckt sich auf das eingeschossige verputzte Traufenhaus mit Krüppel-
walmdach und klassizistischem Eingangsportal.

Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit
der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur
Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen
Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen
Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 9 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für
die Veränderung eines eingetragenen Kulturdenkmals oder auch dessen Umgebung, die
Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist.

6 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebau-
ungsplan Nr. 31 nicht.

7 Kosten

Für die gemäß Bebauungsplanänderung durchzuführenden Maßnahmen entstehen der Stadt
Bad Segeberg keine Kosten, da hiermit ausschließlich bebaute Grundstücke privater Grund-
stückseigentümer überplant werden und Folgekosten nicht entstehen.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 13. März 2007 gebilligt.

Bad Segeberg, den 19. September 2007

gez. Hampel

.....
Hans-Joachim Hampel

Bürgermeister