

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 33 GLINDENBERG - WEST der
Stadt Bad Segeberg vom 20. November 1973

- I. ENTWICKLUNG DES PLANES
 - II. RECHTSGRUNDLAGEN
 - III. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
 - IV. BETEILIGTE GRUNDEIGENTÜMER
 - V. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN
 - VI. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
 - VII. VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN SONSTIGEN GEMEINBEDARF
 - VII. VERSORGUNGSMASSNAHMEN
 - IX. KOSTEN
-

I. ENTWICKLUNG DES PLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, weil die innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes bzw. in Bebauungsgebieten noch für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken, der an Baugrundstücken für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen besteht.

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 -Glindenberg West- ist gem. §§ 1.2.8.9. ff des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufgestellt und in dieser Fassung in der Sitzung der Stadtvertretung vom 4.12.1973 als Satzung beschlossen worden.

42

III. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Die Lage und der Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus dem nachgehefteten Übersichtsplan M 1 : 25000 sowie einem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg M 1 : 5000.

IV. BETEILIGTE GRUNDEIGENTÜMER

Die beteiligten Grundeigentümer sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

V. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 Glindenberg-West liegt im Nordwesten vom Stadtzentrum Bad Segeberg im Ortsteil Klein-Niendorf, südlich des Naturschutzgebietes Ihlsee.

Der größte Teil der vorgesehenen Flächen wird z.T. landwirtschaftlich genutzt.

a) Verkehr

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die geplante Wohnsammelstraße "An der Trave". Sie kommt aus dem südlich angrenzenden Gebiet des B-Planes Nr. 25 "Glindenkoppel" und wird nach Norden ins Ihlsee-Gebiet führen und später wieder an die B 432 -Ziegelstraße- anbinden.

An dieser Wohnsammelstraße binden ringförmig die einzelnen Wohnstraßen an. Die im Innenbereich liegenden Grün- und Kinderspielplätze, der durch die Wohnstraßen gebildeten separaten Teilbauflächen, werden durch Fuß- und Wanderwege entlang der vorhandenen Knicks erschlossen, welche weiterhin Anschluß an das Erholungs- und Landschaftsschutzgebiet an der Trave haben.

Im Nordosten wird zusätzlich eine Querverbindung mit einer Wohnstraße zur "Dorfstraße", welche das B-Plan Gebiet im Osten tangiert, als zweite Hauptverbindung zum Stadtzentrum geschaffen.

b) Bauliche Anlagen

Von den geplanten 33,68 ha Bruttobauland verbleiben - nach Abzug von 7,42 ha Verkehrs- und sonstigen Gemeinbedarfsflächen - etwa 26,26 ha Nettobauland.

422

Dieses Nettobauland ist in drei Abschnitten mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt:
Zwei Quartiere weisen ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser aus, während das dritte Quartier um einen zentralen Bereich mit Einkaufszentrum und kirchlichem Gemeindezentrum eine bis zu 4-geschossige Bauweise vorsieht.
Als Übergang zwischen diesen Quartieren zu der vorhandenen bzw. geplanten Einzelhausbebauung "Glindenkoppel" wird eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß ausgewiesen.

Die Stellplatzverpflichtung -gemäß der Garagen-Richtlinien- wird in allen 3 Abschnitten berücksichtigt.

Im WR-Gebiet wird jeweils auf den einzelnen Grundstücken ein Einstellplatz geschaffen, und in dem WA-Gebiet bzw. MK-Gebiet sind die Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen zum Teil als Paletten vorgesehen.

c) Öffentliche Einrichtungen

Innerhalb des B-Plan-Gebietes ist ein kirchliches Gemeindezentrum mit etwa 2.000 m² Bruttogeschoßfläche vorgesehen. Als Erweiterung des Zentrums kann innerhalb der vorhandenen Bausubstanz eine Sondernutzung wie Altenwohnanlage bzw. Kindertagesheim entstehen.

Alle anderen öffentlichen Einrichtungen sind innerhalb des vorhandenen Stadtgebietes im ausreichenden Maße vorhanden. Die Einrichtungen im tertiären Sektor eines Mittelzentrums, gemäß des Raumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holsteins, sind in Bad Segeberg besonders ausgeprägt.

Für die Nahversorgung des täglichen und sporadischen Bedarfs sind die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten für das gesamte Neubaugebiet Bad Segeberg - Klein Niendorf im mittleren Bereich des B-Planes Nr. 33 mit 2.066 m² BGF Gewerbefläche östlich der Wohnsammelstraße, als ein Nebenzentrum zur City von Bad Segeberg zusammengefaßt.

Der Ausbau dieses Nebenzentrums wird -dem Bedarf angepaßt- mit der sukzessiven Bebauung der einzelnen B-Plan Gebiete erfolgen.

II. GEWERBEFLÄCHEN :

im WA - Gebiet :	625,0 qm BGF
im MK - Gebiet :	<u>1.441,0 qm BGF</u>
insgesamt:	<u><u>2.066,0 qm BGF</u></u>

III. GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN:

a) kirchl. Gemeindezentrum	<u>ca. 2.000,0 qm BGF</u>
b) Sondernutzung: Altenwohn- anlage oder Kindertagesheim:	<u>ca. 1.850,0 qm BGF</u>

STELLPLATZNACHWEIS

Berechnungsgrundlage:

pro Wohneinheit	=	1 Einstellplatz
pro Ladeneinheit bzw. 50,0 qm Nutzfläche	=	1 Einstellplatz
pro 15 Sitzplätze	=	1 Einstellplatz
pro 4 Betten	=	1 Einstellplatz

Öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den Pflichtstellplätzen ausgewiesen.

Z u s a m m e n s t e l l u n g

		EST	P
I.	Wohneinheiten : 569 WE	<u>569</u>	<u>190</u>
II.	Gewerbe : 2.066,0 qm BGF	32	11
III.	Kirchl. Gemeinde- zentrum : 2.000,0 qm BGF	18	6
	Sondernutzung : 1.850,0 qm BGF	<u>12</u>	<u>4</u>
	Einstellplätze ges.:	<u>631</u>	
	Parkplätze ges.:		<u><u>211</u></u>

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG DES BEBAUUNGS-
PLANGEBIETES NR. 33 STADT BAD SEGEBERG, GLINDENBERG-WEST

1. Bruttobauland	-	33,68 ha
2. Verkehrsflächen	-	4,69 ha
3. Grünflächen (Wanderwege, Kinderspielplätze)	-	2,00 ha
4. Gemein -bedarfsflächen (kirchl. Gemeindezentrum)	-	0,73 ha
5. Nettobauland	-	26,26 ha
6. Bruttogeschossflächen	-	7,23 ha
7. Ø GFZ für den Gesamtbereich	-	0,3
8. Wohneinheiten im Gesamtbereich	-	585 WE
9. Belegungsdichte	-	3,2 e/WE
10. Einwohnerzahl im Gesamtbereich	-	1.821 E
11. Voraussichtliche Arbeitsplätze	-	45 - 55
12. Bruttosiedlungsdichte	-	54 E/ha
13. Nettosiedlungsdichte	-	69 E/ha
14. Geschossfläche je Einwohner	-	39,7 qm/E
15. Parkflächen je WE und 50,0 qm gewerbl. Nutzfläche	-	0,33 Pkw
16. Garagen bzw. Einstellplätze je WE und 50,0 qm gewerbl. Nutzfläche	-	1,0 Pkw
17. Verkehrsflächenanteil im Bruttobauland	-	14 %

b) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Stromnetz der Stadt Bad Segeberg angeschlossen. Die Stromleitungen werden innerhalb des Baugebietes verkabelt und in den Gehweganlagen verlegt.

Zwei separate Trafostationen werden auf einer öffentlichen Fläche an notwendiger Stelle vorgesehen.

Im Bereich der Geschosßbauten - WA - und MK-Gebiet ist in jedem Wohnblock die Einrichtung einer Trafostation vorgesehen.

c) Gasversorgung

In der Haupterschließungsstraße ist eine Mitteldruckleitung, in den Wohnstraßen ist eine Niederdruckleitung für Erdgas vorgesehen.

Zwei separate Gasreglerstationen werden auf einer öffentlichen Fläche an notwendiger Stelle vorgesehen.

d) Fernsprechanlagen

Im Querschnittsverteilungsplan der Gehweganlagen ist der Raum zur Verlegung des Fernsprechkabels vorgesehen.

e) Straßenbeleuchtung

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

Sie werden in einem Abstand von etwa 30 m gesetzt.

f) Müllabfuhr

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung über die Müllabfuhr in der Stadt Bad Segeberg an die Entsorgung angeschlossen.

g) Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch eine geplante Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an die vorhandene Kläranlage der Stadt Bad Segeberg.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation in den vorhandenen naheliegenden Vorfluter geleitet.

IX. K O S T E N

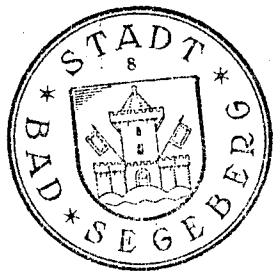
Die durch den Erwerb für öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksflächen und die für die vorgesehene Erschließung entstehenden Kosten werden geschätzt auf :

- 1) Erwerb des Grund und Bodens für den öffentlichen Bedarf sowie die damit verbundenen Kosten DM 990.000,--
 - 2) Bau der Erschließungsstraßen einschl. Gehweganlagen, Parkstreifen, Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung..... DM 4.440.000,--
 - 3) Bau der Schmutzwasserkanalisation DM 1.276.800,--
- DM 6.706.800,--

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG trägt die Stadt Bad Segeberg mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 4. Dezember 1973 gebilligt.

Bad Segeberg, den 5. Dezember 1973



Stadt Bad Segeberg
 - Der Magistrat -
Kasch