

Begründung
zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet Glindenberg-West
– Teilbereich innerhalb des Konrad-Adenauer-Ringes



Übersichtsplan

Inhalt

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 4. November 2003 beschlossen, die 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 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 (W) 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

Der Geltungsbereich für die 18. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt innerhalb des Konrad-Adenauer-Ringes und ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 33, der für die Stadterweiterung im Nordwesten der Stadt Bad Segeberg aufgestellt wurde.

Die Lage und Abgrenzung können dem dieser Begründung beigefügten Plan entnommen werden.

3 Anlass und Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde in seiner ursprünglichen Form am 9. August 1974 rechtskräftig, und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Stadterweiterungsgebietes im Nordwesten der Stadt Bad Segebergs aufgestellt. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes ist heute weitgehend abgeschlossen.

Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird für den zentralen Bereich innerhalb des Konrad-Adenauer-Ringes (Trennstück aus den Flurstücken 30/ 79, 34/ 49 und 34/ 72) die Festsetzung „Grünfläche/ Parkanlage/ Spielplatz“ aufgehoben und einer Wohnnutzung zugeführt.

Bisher wurde die Fläche als Grünfläche genutzt, eine Umsetzung des geplanten Spielplatzes ist bislang nicht erfolgt, so dass - auch unter Berücksichtigung der „Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Bad Segeberg“ - auf eine Spielplatzausweisung verzichtet werden kann. Bezüglich des Grünflächenanteils ist das Wohngebiet aufgrund seiner großzügigen Grundstückszuschnitte, der vorhandenen Begrünung des Straßenraumes und dem vorhandenen begrünten Wanderweg, der das Gebiet in West-Ost-Richtung kreuzt, ausreichend mit Grünflächen versorgt. Zudem befindet sich ein gemeinsamer Kinderspielplatz in erreichbarer Entfernung zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring und dem Kurt-Schumacher-Ring und dient damit ebenfalls der Versorgung dieses Wohngebietes.

Vorrangiges Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung einer zusätzlichen Wohnbaufläche, die sich in die vorhandenen Bebauungs- und Grünstrukturen des gewachsenen Wohngebietes einzufügen hat. Aus diesem Grund orientieren sich die getroffenen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Firstrichtung etc. an der umliegenden Bebauung innerhalb des Konrad-Adenauer-Ringes. Demnach zulässig ist eine reine Wohnbebauung als eingeschossiges Einzelhaus in offener Bauweise. Ebenfalls festgesetzt wird die Dachneigung von 28 – 38° und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Firstrichtung analog der angrenzenden Bebauung. Der vorhandene Wanderweg, der in Ost-West-Richtung durch die Siedlung führt wird in vollem Umfang erhalten, ebenso die vorhandene Anbindung (vgl. Erschließung).

4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließung des neu ausgewiesenen Baugrundstückes erfolgt von der Nordseite. Die vorhandene Wanderwegtrasse in Ost-West-Richtung wird auch weiterhin durch die Anbindung an die Sackstraßen des Konrad-Adenauer-Ringes aufrecht erhalten.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben; eine Stadtbuslinie ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf der rd. 834 m² großen Fläche eine Wohnnutzung ermöglicht. Die bislang vorhandene Nutzung als Grünfläche wird damit aufgehoben. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine extensiv gepflegte Grünfläche. Neben einigen Ziersträuchern sind mit einer Roteiche (Stammumfang in 1m Höhe 130 cm) sowie einer Platane (Stammumfang in 1m Höhe 155 cm) zwei dominierende Bäume vorhanden. Der weitere Baumbestand

setzt sich wie folgt zusammen (vgl. auch nachfolgenden Übersichtsplan): 1 Birke (StU 120 cm), 1 Kiefer (StU 125 cm) sowie zwei Lärchengruppen (StU 80 – 120 cm). Die Fläche soll zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden.



- 1: Birke Stammumfang 120 cm
- 2: Kiefer Stammumfang 125 cm
- 3: Roteiche Stammumfang 130 cm
- 4: Platane Stammumfang 155 cm
- 5+6: Lärchengruppen Stammumfang 80-120 cm

Gemäß gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 gilt der Ausgleich für einen Eingriff in das Schutzgut Boden als hergestellt, wenn mind. im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudefläche und versiegelte Oberflächen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotop entwickelt werden. Die überbaubare Fläche (GRZ) beträgt im vorliegenden Fall 334 m², die Berücksichtigung einer 50%igen Überschreitung ergibt eine auszugleichende Fläche von 501 m². Im vorliegenden Fall werden deshalb auf dem Flurstück 2/1, Flur 2, Gemarkung Klein Niendorf für den Eingriff in die Grünfläche 501 m² Ackerfläche aus der Nutzung genommen. Die Ausgleichsfläche wurde im Rahmen des Ausgleichflächenpools (Fläche Kroogskoppel) der Sukzession überlassen. Es hat sich bereits ein Birkenvorwald entwickelt (vgl. Planzeichnung Teil A).

Auf dem Grundstück im zentralen Bereich innerhalb des Konrad-Adenauer-Ringes (Trennstück aus den Flurstücken 30/ 79, 34/ 49 und 34/ 72) sind zudem zwei zu pflanzende Bäume, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm oder auch Obstbaum-Hochstämme

mit einem Stammumfang von mind. 8 cm - jeweils in 1 m Höhe gemessen -, festgesetzt (vgl. Planzeichnung Teil A und B).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich nicht um Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz handelt.

6 Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Bad Segeberg durch die Bebauungsplanänderung insoweit, als die Verlegung der vorhandenen Wasserleitung auf dem zentralen Grundstück (Flurstücke 30/79 und 34/72) seitens der Stadt Bad Segeberg vorzunehmen ist. Die Kosten sollen aus den Mehreinnahmen des Verkaufserlöses beglichen werden.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 31. August 2004 gebilligt.

Bad Segeberg, den 8. März 2005

.....
Hans-Joachim Hampel
Bürgermeister