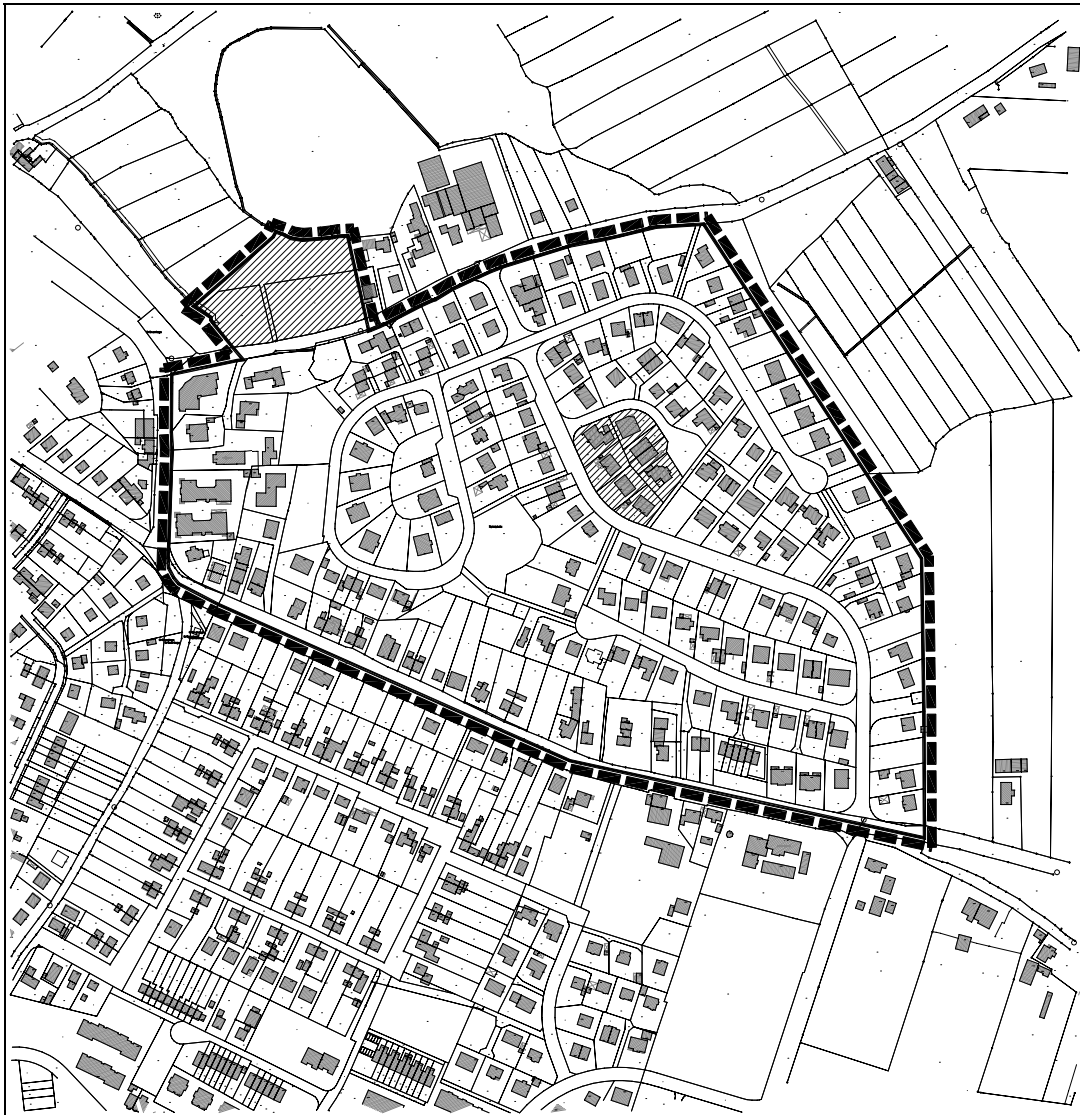


Begründung
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet Bornwiesen –
Teilbereiche nördlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf und
Kiekut 2-6 / Kuckucksberg 11-17



Übersichtsplan



Änderungsbereiche

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 2. September 2003 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 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 bzw. WA nördlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf) 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 bezieht sich auf zwei Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 35, im Osten der Stadt Bad Segeberg. Hierbei handelt es sich um das Gebiet nördlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf und der Grundstücksfläche innerhalb des Wohngebietes Kiekut 2-6 / Kuckucksberg 11-17.

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

3. Anlass und Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde in seiner ursprünglichen Form am 7. Januar 1976 rechtskräftig. Er wurde damals zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des östlichen Stadterweiterungsgebietes Bad Segebergs aufgestellt. Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde der Geltungsbereich um den Teilbereich nördlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf erweitert. Das Wohngebiet „Bornwiesen“ ist heute weitgehend bebaut.

Die Bebauung der Grundstücke im **Teilbereich nördlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf**, insbesondere östlich des Weges, sind zum Teil aufgrund der festgesetzten Zulässigkeit von Einzelhäusern und deren Ausrichtung (Festsetzung der Firstrichtung) gescheitert.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll für die Flurstücke östlich des Weges (110/6, 110/7, 110/8, 110/9) eine klare, zur Straße orientierte Gebäudestellung ermöglicht werden. Die Firstrichtung wird dazu parallel zur Straße und damit auch analog der östlichen Bebauung festgesetzt. Zudem wird für den gesamten Bereich zusätzlich zu den festgesetzten Einzelhäusern eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen, um so flexibel auf die aktuellen Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren zu können. Auf Festsetzungen ohne Normcharakter, wie die Gebäudestellung wird verzichtet, da diese mit der Festsetzung der Baugrenze und der Firstrichtung ausreichend geregelt wurde.

Darüber hinaus wird mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern im **Teilbereich Kiekut 2-6 / Kuckucksbarg 11-17**, im Wohngebiet südlich der Straße Am Wege nach Stipsdorf, aufgehoben und die Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 33 – 38 ° zugelassen.

Diese Festsetzung entspricht der Nachbarbebauung insbesondere dadurch, dass die mit dem Ursprungsplan beabsichtigte Durchmischung von Flach- und geneigten Dächern im Wohngebiet „Bornwiesen“ bereits mit der 1., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 aufgeweicht wurde. Bei der hier beschriebenen Festsetzung zur Ausbildung von Flachdächern handelt es sich um die letzte noch bestehende Festsetzung dieser Art im Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Begründet wird dieser Schritt damit, dass die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern immer wieder zu erheblichen baulichen Mängeln und damit für die EigentümerInnen oftmals zu wiederkehrenden Kosten für die Sanierung der Dächer führt. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Festsetzung von geneigten Dächern wünschenswert, da so das Gesamtbild der sonst geschlossen wirkenden Siedlung auch mit einer homogenen Dachlandschaft abgerundet wird.

4. Erschließung

Der Teilbereich Kiekut 2-6 / Kuckucksbarg 11-17 ist bereits voll erschlossen. Nördlich der K 46 (Am Wege nach Stipsdorf) werden die Einzelgrundstücke derzeit noch direkt von der Kreisstraße erschlossen. Eine abschließende Klärung zu beabsichtigten Verschiebung der Ortsdurchfahrt konnte bislang nicht erzielt werden.

Haltestellen der Stadtbuslinie sowie in die umliegenden Gemeinden verkehrende Buslinien sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 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 31. August 2004 gebilligt.

Bad Segeberg, den 8. März 2005

.....
Hans-Joachim Hampel
Bürgermeister