

# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen Kirchstraße/ Lübecker Straße und Winklersgang

### Inhalt

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

### 1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 1. Oktober 2002 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 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 Gemischte Bauflächen dargestellt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 500 des Katasteramtes Bad Segeberg.

### 2 Lage des Änderungsbereiches

Die vorgesehene 3. Änderungen bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37, im östlichen Innenstadtbereich der Stadt Bad Segeberg.

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

### 3 Anlass und Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen Kirchstraße/ Lübecker Straße und Winklersgang ist seit dem 30.03.1988 rechtskräftig.

Die Ziele der Sanierung sind mit der überwiegenden Fertigstellung der Neubauten weitgehend erreicht. Es wird beabsichtigt, die Sanierungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 Ende 2004 aufzuheben.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 im Rahmen des oben beschriebenen Abschlusses der Sanierung aktualisiert und die aus der Entwicklung heraus notwendig gewordenen Veränderungen aufgenommen, damit auch bei zukünftigen Entwicklungen die formulierten Planungsziele weiterhin Berücksichtigung finden.

Die für den Bebauungsplan festgelegten Planungsziele:

- städtebauliche Neuordnung der Freiflächen um den Speicher Lücken,
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion durch den Bau von Stadthausgruppen,
- Weiterentwicklung des historischen Stadtkörpers mit kleinstädtischen Formenvokabular,
- Einbindung des Speichergebäudes in ein Raum- und Sichtbeziehungssystem durch öffentliche Verkehrsflächen,
- Ergänzung der Straßenrandbebauung der Lübecker Straße und Kirchstraße durch Bau-lückenschließung und Hofbildung mit den Neubauten und
- Berücksichtigung der Topographie und Erhaltung des Großgrüns

wurden mit der baulichen Umsetzung bis auf einige Ausnahmen erreicht. Die beabsichtigte Bau-lückenschließung im Bereich der Kirchstraße / Lübecker Straße konnte im Rahmen des Entwicklungsprozesses bisher nicht umgesetzt werden. Eine entsprechende Nutzung bzw. Bebauung für die Grundstücke Kirchstraße 5 (GRZ 0,42) und Lübecker Straße 16 (GRZ 1,0) wird jedoch weiterhin angestrebt. Dies gilt ebenfalls für das Objekt „Ratsschänke“ in der Lübecker Straße 10. Die Sicherung der Zufahrt und Stellplätze im rückwärtigen Bereich erfolgte mit der Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich, die gleichfalls eine Befahrbarkeit zulässt. Eine Mindestdurchfahrtsbreite von mind. 4,00 m ist sicher zu stellen.

Ebenso konnte die Anbindung des Weges im westlichen Teil des Geltungsbereiches zur Kirchstraße nicht erfolgen. Sie wird - zunächst provisorisch - über das Flurstück 43/1 geführt. Die Festsetzung im Bebauungsplan mit einer Wegachse zwischen den Gebäuden Kirchstraße 7 und 9 wird jedoch zugunsten einer langfristigen Realisierungsmöglichkeit aufrecht erhalten. Entlang des Weges und damit den Wohngebäuden vorgelagert sind Baumreihen - bestehend aus kleinkronigen Laubbäumen, z.B. Crataegus - anzulegen, die eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zulassen.

Auf dem Grundstück Lübecker Straße 2 – 4, auf dem die Synagoge Bad Segebergs stand, konnte keine Neubebauung realisiert werden. Durch seine historische Bedeutung und die Lage im Stadtgefüge bietet es sich an, hier eine öffentliche Grünfläche einzurichten; in der Planänderung wurde entsprechend die Festsetzung als öffentliche Grünfläche getroffen.

### 4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

## 5 Naturschutz und Landschaftspflege

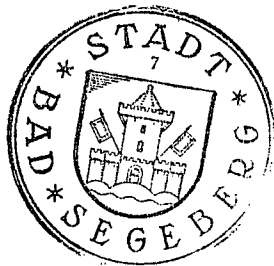
Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 nicht.

## 6 Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Bad Segeberg durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 nicht.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 18. Februar 2003 gebilligt.

Bad Segeberg, den 4. April 2003



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Udo Fröhlich".

Udo Fröhlich  
Bürgermeister

# Geltungsbereich

## B - Plan 37

### 3. Änderung

