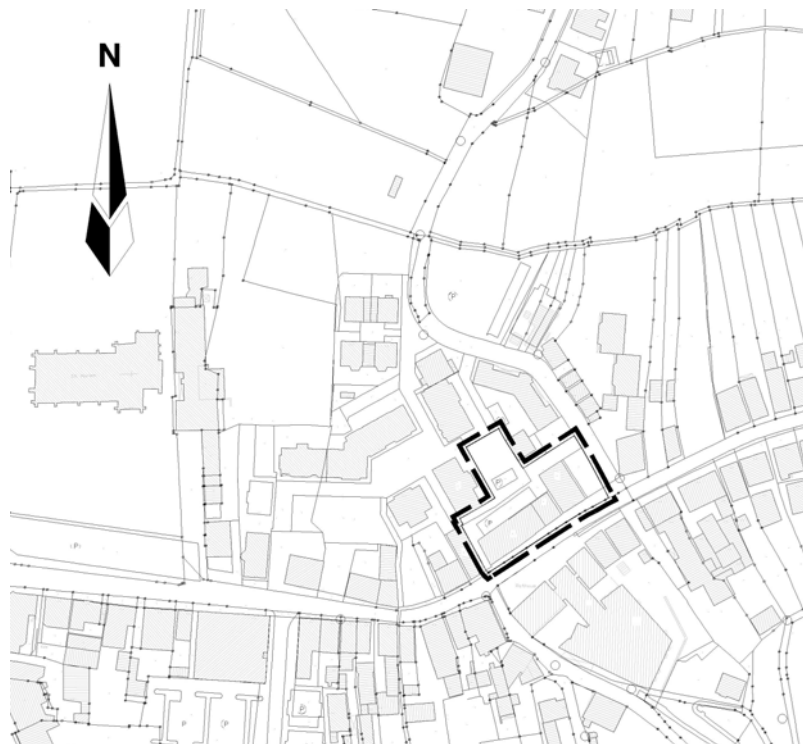


Begründung

**zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
der Stadt Bad Segeberg
für das Gebiet zwischen Kirchstraße/ Lübecker Straße und Winklersgang –
Teilbereich nördlich der Bebauung Lübecker Straße 10, 12 und 12a**



Inhalt

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 9. Mai 2006 beschlossen, die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 aufzustellen. Die Aufstellung der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 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 : 500 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bezieht sich auf den rückwärtigen Teilbereich nördlich der Bebauung Lübecker Straße 10, 12 und 12 a und östlich des Gebäudes „Speicher Lücken“ (Lübecker Straße 10 a), gelegen im östlichen Innen- bzw. Altstadtbereich der Stadt Bad Segeberg. Die Lage und Abgrenzung können dem dieser Begründung beigefügten Plan entnommen werden.

3 Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen Kirchstraße/ Lübecker Straße und Winklersgang wurde in seiner Ursprungsfassung im Jahre 1988 rechtskräftig. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, der im Jahre 2003 Rechtskraft erlangte, wurden notwendig gewordene Veränderungen aufgenommen und der Bebauungsplan Nr. 37 entsprechend der Planungsziele an die aktuellen Entwicklungen angepasst.

Mit der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird der rückwärtigen Teilbereich nördlich des Gebäudekomplexes Lübecker Straße 10, 12 und 12 a und östlich des Gebäudes „Speicher Lücken“ (Lübecker Straße 10 a), der heute als Freisitz bzw. -fläche mit Bäumen und Bänken angelegt ist, überplant. Durch die insgesamt großzügige Ausstattung der Wohngebäude mit Terrassen und Balkonen in diesem Quartier hat sich die mit der Planung gewünschte Freiflächennutzung in diesem Teilbereich nicht eingestellt.

Für die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes Lübecker Straße 10, 12 und 12 a zu Wohnzwecken besteht aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht die Möglichkeit zum Ein- bzw. Anbau von Balkonen. Insoweit wird mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt, die bislang nicht angenommene Freifläche umzugestalten und hier eine für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude Lübecker Straße 10, 12 und 12 a privat nutzbare Freifläche festzusetzen und gleichzeitig die Möglichkeit zur Ausweisung zusätzlicher Gemeinschaftsstellplätze zu geben.

Aus diesem Grund wird mit der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der rückwärtige Teilbereich der vorhandenen Freifläche als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung von vier Bäumen erfolgt ohne räumliche Zuordnung als textliche Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes Nr. 37 (4. Änderung), um so eine flexible Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

4 Denkmalschutz

Die vorliegende Planung berührt denkmalrechtliche Belange. Der Bebauungsplan Nr. 37 umgrenzt das Gebiet um das denkmalgeschützte Gebäude Lübecker Straße 10 -12, dessen Eintragung in das Denkmalsbuch am 03.08.1983 erfolgte.

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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ist für die Veränderung eines eingetragenen Kulturdenkmals oder auch dessen Umgebung, die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Bei dem Gebäude Lübecker Straße 14 handelt es sich um ein „Erhaltenswertes Gebäude“ (E); eine ausdrückliche Ausweisung in der Planzeichnung erfolgt nicht. Dennoch sollte der Erhalt des Gebäudes bei den weiteren Planungen im Vordergrund stehen.

5 Brandschutz

Vor der Umgestaltung und Umnutzung der „Privaten Grünfläche“ ist zu prüfen, inwieweit Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Gebäude über Leitern der örtlichen Feuerwehren gerettet werden müssen, weil die zweiten notwendigen Flucht- und Rettungswege durch Fenster angeordnet wurden. Sollte dieses der Fall sein, muss der Unterbau der Grünfläche einer Achslast größer 10 t standhalten (Drehleitaraufstellfläche) und den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

6 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Zuwegung zum nördlichen Teilbereich des Quartiers erfolgt über die vorhandene Treppenanlage, festgesetzt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich“. Nördlich und südlich der vorhandenen 4,00 bzw. 6,00 m breite Fahrgasse, ebenfalls festgesetzt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich“, werden Gemeinschaftsstellplätze (GSt) für den Gebäudekomplex Nr. 33 (Bebauung Lübecker Straße 10, 12 und 12 a) angeordnet.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 nicht.

8 Kosten

Für die gemäß Bebauungsplanänderung durchzuführenden Maßnahmen entstehen der Stadt Bad Segeberg keine Kosten, da sich diese ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen befinden.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 19. September 2006 gebilligt.

Bad Segeberg, den 16. Oktober 2006

.....gez.....

Günter Winter
Stellv. Bürgermeister