

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet beidseitig der Ludwig-Levy-Straße (bisherige Wohnblocks C und D)

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 - Christiansfelde - ist ein allgemeines Wohngebiet entstanden, welches durch einen relativ hohen Anteil von Reihen- und Doppelhäusern geprägt ist. Im Gegensatz zu älteren Bebauungsplangebieten wurde hier das für Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Regel voll ausgeschöpft. Dies hat in der Gesamtheit zu einem relativ hoch verdichteten, allgemeinen Wohngebiet geführt. Für die letzten beiden noch freien Baufelder beidseitig der Ludwig-Levy-Straße lässt der derzeitige Bebauungsplan sogar Wohnblocks mit bis zu 4 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zu.

Zum einen besteht seit mehreren Jahren keine nennenswerte Nachfrage nach Geschosswohnungen mehr, zum anderen würde sich eine nochmalige, überdurchschnittliche Verdichtung gegenüber dem bisher entstandenen Bestand negativ auf die Attraktivität des gesamten Quartiers auswirken. Eine Reduzierung des höchst zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist darum städtebaulich erwünscht und geboten.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der westlich anschließenden Bebauung, wo eine GRZ von 0,4 bei 2 Vollgeschossen ausgenutzt ist.

Bei einer derartigen Ausnutzung können die nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch auf den jeweiligen Hausgrundstücken angeordnet werden. Die bisher festgesetzte Tiefgarage kann darum entfallen.

Durch die Heraufsetzung der maximalen Dachneigung auf 45° wird nachvollzogen, was im Wege von Befreiungen in der näheren Umgebung ohnehin bereits entstanden ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 03.04.2001 die Begründung gebilligt.

Bad Segeberg, den 27.03.2002

Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister



Udo Fröhlich