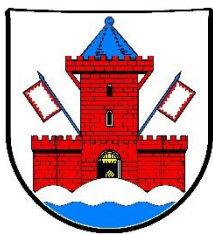


5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| I. Begründung | 1 |
| 1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1.1 Lage des Plangebiets | 1 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2.1 Aufstellungsbeschluss | 1 |
| 2.2 Rechtsgrundlagen | 1 |
| 3. Bestandsbeschreibung | 1 |
| 3.1 Städtebau | 1 |
| 3.2 Pkw-Verkehr | 2 |
| 3.3 Infrastruktur | 2 |
| 4. Planungsrechtliche Situation | 2 |
| 4.1 Landes- und Regionalplanung | 2 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 3 |
| 4.3 Landschaftsplan | 3 |
| 4.4 Bebauungsplan | 3 |
| 5. Veranlassung und Ziel der Planung | 4 |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 6.1 Reines Wohngebiet | 5 |
| 6.2 Gemeinschaftsstellplätze | 5 |
| 6.3 Nebenanlagen | 5 |
| 6.4 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 6 |
| 6.7 Örtliche Bauvorschriften | 6 |
| 6.7.1 Dächer | 6 |
| 6.7.2 Einfriedungen | 6 |
| 7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft | 6 |
| 8. Hinweise | 6 |
| 8.1 Niederschlagswasser | 6 |
| 8.2 Bodendenkmale | 7 |
| 8.3 Kampfmittel | 7 |
| 9. Städtebauliche Kenndaten | 7 |
| 10. Kosten und Finanzierung | 7 |
| II. Beschluss | 7 |

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Bad Segeberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2.257 m² und umfasst das Gebiet südlich des Spielplatzes „Steinkamp“, westlich der Grundstücke Julius-Leber-Straße 7 und 7 a (tlw.) sowie Geschwister-Scholl-Straße 29 a-c (tlw.), nördlich des Grundstückes Steinkamp 17 a-c und östlich der Straße Steinkamp.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 08.12.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Ziel ist es, die überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand anzupassen sowie u. a. an die Gebäude angebaute Terrassen und Terrassenüberdachungen zu ermöglichen. Diese Verfahrensart ist möglich, da mit der Planung eine behutsame Erweiterung einer bestehenden Bebauung planungsrechtlich vorarbeitet wird. Die Fläche liegt zudem innerhalb der bebauten Ortslage und wird durch einen Bebauungsplan überplant.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 1.172 m² ($2.172 \times \text{GRZ } 0,54 = 1.172,34 \text{ m}^2$) ermöglicht. Die Begrenzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 greift somit nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.04.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Auf der überplanten Fläche befinden sich bereits Reihenhäuser, bestehend aus zehn Hausschreibern, sowie eine Stellplatzanlage am Steinkamp. Der südliche Bereich der Reihenhäuser sowie der Stellplatzanlage wird durch Gartenland mit entsprechenden

Nebenanlagen geprägt. Die Reihenhäuser verfügen über an die Hauptgebäude angebaute Terrassen. In den Gärten sind Nebenanlagen angeordnet.

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser sowie dem Kinderspielplatz Steinkamp. Vereinzelt befinden sich auch Doppelhäuser in der unmittelbaren Umgebung.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Straße „Steinkamp“. Im weiteren Verlauf geht der Steinkamp in die Sammelstraße „Geschwister-Scholl-Straße“ über.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Das Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle im Steinkamp abgeleitet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.¹

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.²

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.³

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 45f.

² Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

³ Vgl. ebd., S. 26

überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.⁴

Der Planung stehen die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist innerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt. Von den Zielen des Landschaftsplanes wird somit nicht abgewichen.

4.4 Bebauungsplan

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 (Ursprungsplan) aus dem Jahr 1987. Die westlichen Flächen wurden 1988 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant.

Sowohl der Ursprungsplan als auch die 1. Änderung setzen als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 bei insgesamt 2 Vollgeschossen beschränkt. Zulässig sind nur Hausgruppen in offener Bauweise. Die Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40° müssen über eine Firstlinie mit Ost-West-Verlauf verfügen.

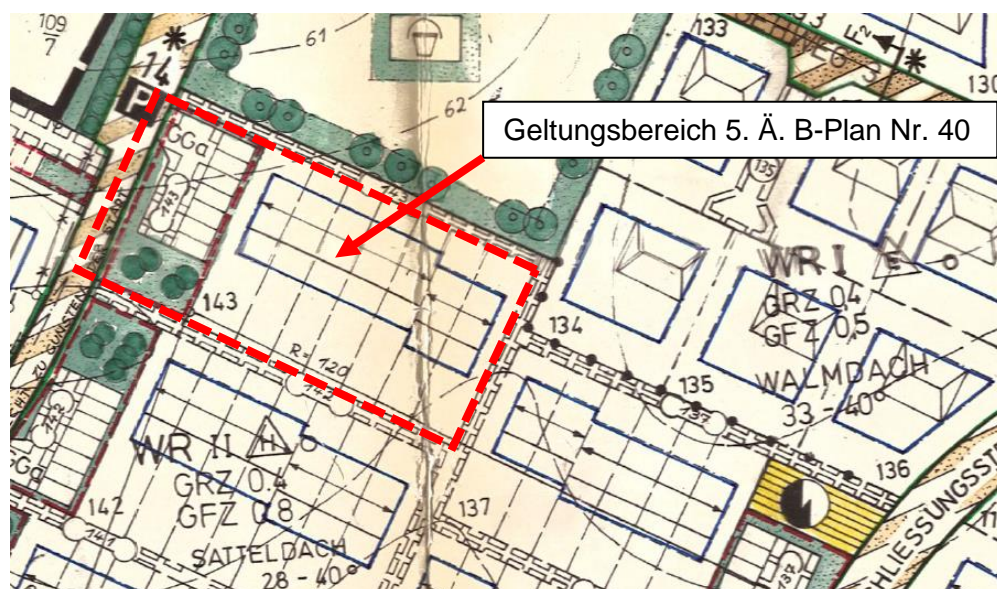


Abb. 1: Auszug aus dem B-Plan Nr. 40 (Ursprungsplan)

Im Zuge der 1. Änderung wurde die Baugrenze in Richtung Westen bis zur Stellplatzanlage erweitert. Im Ursprungsplan ist hier ein Abstand von 3,00 m vorgesehen. Die Stellplatzanlage

⁴ Vgl. ebd., S. 33

ist zudem etwas schmaler geworden. Dadurch konnten statt den ursprünglich vorgesehenen sieben Hausscheiben insgesamt zehn Hausscheiben realisiert werden.

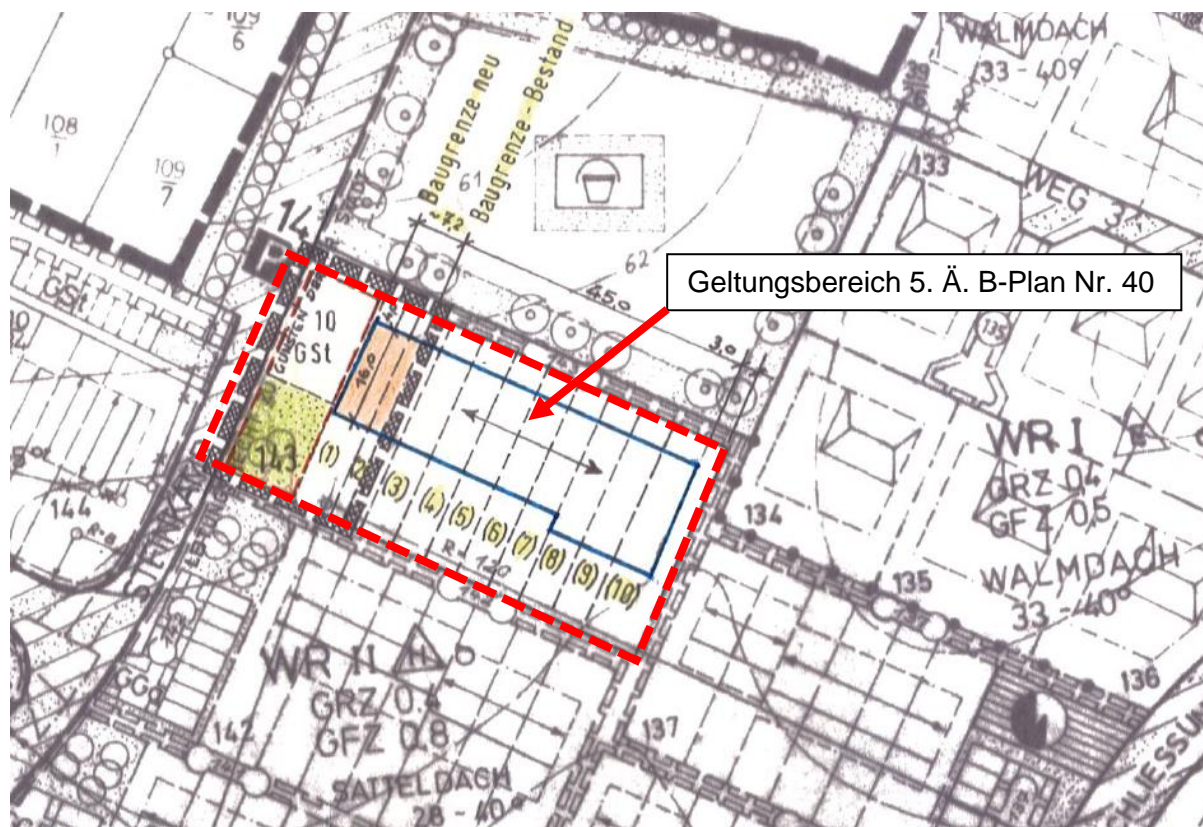


Abb. 2: Auszug aus dem B-Plan Nr. 40 (1. Änderung)

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Reihenhäuser auf den Grundstücken Steinkamp 15 a bis 15 j liegen tlw. nicht innerhalb der durch den Bebauungsplanes Nr. 40 festgesetzten Baugrenzen. Zudem hat der Kreis Segeberg die Genehmigung von geplanten Terrassenüberdachungen versagt, da diese außerhalb der Baugrenzen liegen und die festgesetzte Dachneigung zwischen 28° und 40° nicht eingehalten wird. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sollen sowohl die Baugrenzen an den Bestand angepasst als auch Terrassenüberdachungen sowie sonstige untergeordnete Anbauten ermöglicht werden. Die tiefen Grundstücke lassen diese bauliche Entwicklung zu.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und B) des Bebauungsplanes Nr. 40 (Ursprungsplan) und dessen 1. Änderung durch die Festsetzungen der 5. Änderung vollständig ersetzt.

6.1 Reines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird unverändert ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Nutzung sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzung bleiben gegenüber der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert.

6.2 Gemeinschaftsstellplätze

Stellplätze für den ruhenden Pkw-Verkehr sind nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ und „Stellplätze“ zulässig. Garagen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen. Dies betrifft nicht Carports, welche hier zulässig sind.

6.3 Nebenanlagen

Bereits durch den Ursprungsplan sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sowie freistehende Sendemasten für den Amateur- und CB-Funk-Verkehr ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird beibehalten.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Um unmittelbar an das Hauptgebäude angebauten Anlagen wie Terrassen, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie Wintergärten zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,54 für diese untergeordneten baulichen Anlagen aufgenommen. Da die Bestandsbebauung bereits die zulässige GRZ von 0,4 ausnutzt, ist diese Überschreitungsregelung erforderlich.

Eine zusätzliche Überschreitung für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist hiervon unberührt und bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die zulässige Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken erhöht sich somit nicht.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist durch die vorhandenen Stellplätze bereits eine Versiegelung von nahezu 100 % vorhanden. Hier und in der Fläche für Stellplätze wird daher eine GRZ von 1,0 zugelassen. Da sich die Stellplätze für das Plangebiet auf diesen kleinen Bereich konzentrieren, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da im Bestand bereits die zulässige Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50,00 m überschritten wird, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Diese orientiert sich an der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis höchstens 51,21 m zulässig sind. Die Länge entspricht dem gegenwärtigen Bestand.

Um weiteren Entwicklungsspielraum für die Reihenhäuser zu ermöglichen, wird die Baugrenze im Norden und Süden angepasst. Im Norden rückt diese von 4,00 m auf 3,00 m an den vorhandenen Weg und im Süden wird der Abstand auf 8,00 m reduziert. Die relativ tiefen Grundstücke geben diese Entwicklung her, ohne Einfluss auf die benachbarte Bebauung zu nehmen. So bleibt zu dem Grundstück 17 a bis c ein Mindestabstand von 8,00 m erhalten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten im Außenbereich zulässig. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Dächer

Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40° zulässig. Die Firstrichtung muss von Ost nach West verlaufen. Abweichend hiervon sind für Terrassen- und Eingangsüberdachungen, Windfänge und Wintergärten ebenfalls flach geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig. Da es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt, ist die abweichende Dachneigung mit dem Ortsbild verträglich.

6.7.2 Einfriedungen

Unverändert zum Ursprungsplan und somit ortsprägend bleibt die Festsetzung zu den Einfriedungen erhalten. Somit haben Einfriedungen der Grundstücksflächen zur öffentlichen Straßen ausschließlich durch lebende Hecken, Naturholzzäune, Mauern, oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststeinen, schmiedeeiserne Gitter, Maschendraht- und Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zu erfolgen. Einfriedungen können auch mit lebenden Hecken kombiniert werden. Zu den Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 1,00 m zulässig.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlung „Christiansfelde“. Diese wird durch Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser geprägt. Im Plangebiet selbst befinden sich Reihenhäuser mit ihren Hausgärten. Auf den rückwärtigen Grundstücken sind neben den Gärten ebenfalls Gartenhäuser und –schuppen angeordnet. Das Landschaftsbild wird durch die Planung daher nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Erweiterung der Gebäude auf den vorderen sowie rückwärtigen Grundstücken ermöglicht und dort ggf. die Gärten verändert. Eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden erfolgt nicht. Die Stellplatzanlage ist bereits vollständig versiegelt und wurde bisher nicht an die GRZ der einzelnen Grundstücke angerechnet. Die maximal zulässige GRZ (II) mit Überschreitungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke bleibt bei 0,6.

Die Auswirkungen auf den Schutz von Natur und Landschaft sind insgesamt als gering anzusehen.

8. Hinweise

8.1 Niederschlagswasser

Bei geeigneten Bodenverhältnissen, ist das Niederschlagswasser der Terrassenüberdachungen zu versickern.

8.2 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.3 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.257 m², bestehende aus einem Reinen Wohngebiet (2.171 m²) und einem Verkehrsberuhigten Bereich (86 m²).

10. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die Kosten sind über die angemeldeten Haushaltsmittel gedeckt.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 28.09.2021 gebilligt.

Bad Segeberg, den 25.10.2021




Bürgermeister