

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich der Oldesloer Straße (L 83) zwischen Rosenstraße und der Stadtgrenze

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - III. Städtebauliche Maßnahmen
 - IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
 - VII. Erschließung
 - VIII. Begrünung, Lärmschutz
 - IX. Kosten und Finanzierungsmöglichkeit
-

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich der Oldesloer Straße (L 83) zwischen Rosenstraße und der Stadtgrenze ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschuß wurde durch die Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 08.11.1988 gefaßt.

Der Bebauungsplan wird aus dem am 16.01.1967 genehmigten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg entwickelt.

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das bisherige Industriegebiet nach § 9 BauNVO als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Ferner wird im Flächennutzungsplan durch die 28. F.-Planänderung ein 12,0 m breiter Grünstreifen einschließlich des vorhandenen Knicks entlang der Stadtgrenze im Süden und im Westen des B-Plangebietes ausgewiesen.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8,3 ha.

III. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung und Ansiedlung von neuen Betrieben eines Gewerbegebietes schaffen.

Das von der Stadt Bad Segeberg erschlossene nördlich angrenzende Gewerbegebiet Rosenstraße (B-Plan-Gebiet Nr. 29) ist in den vergangenen Jahren bebaut worden. Das östlich angrenzende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 44) ist erschlossen und wird z.Zt. bebaut. Weitere Gewerbegrundstücke stehen z. Zt. in Bad Segeberg nicht zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage von Gewerbegrundstücken soll dieser Engpaß durch die geplante Erschließung des B-Plangebietes Nr. 49 behoben worden.

Als Maße der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl = 0,6
- Geschößflächenzahl = 1,4

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamten B-Planflächen stehen im Eigentum der Stadt.

Die für die innere Erschließung und für die Ver- und Entsorgung benötigten Flächen verbleiben bei der Stadt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in 2 Regenrückhaltebecken südwestlich des städtischen Gieselteiches im Gemeindegebiet Groß Gladebrügge eingeleitet und fließt in einem Verbandsgraben weiter in die Trave. Die Regenrückhaltebecken stehen im Eigentum der Stadt Bad Segeberg.

V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung:

Das Plangebiet erhält Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswig AG.

b) Strom- und Gasversorgung:

Das Plangebiet erhält Anschluß an die zentralen Netze der Schleswig AG.

c) Löschwasserversorgung:

Für die Versorgung mit Löschwasser werden ausreichend Unterflurhydranten eingebaut. Außerdem besteht die Möglichkeit der Löschwasserentnahme aus dem nahe gelegenen städtischen Gieselteich und den 2 Regenrückhaltebecken.

d) Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg sichergestellt. Die Rosenstraße ist bereits mit den betriebsfertigen Kanälen nach dem Trennsystem versehen. Für den Anschluß der Betriebe sind ausreichend Anschlußleitungen bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über 2 im Gemeindegebiet Groß Gladebrügge angelegte Regenrückhaltebecken, die im Eigentum der Stadt Bad Segeberg stehen, und den offenen Abflußgraben des Gieselteiches der Trave zugeführt.

e) Abfallentsorgung:

Müll und Abfall werden in festen DIN-Behältern gesammelt, vom Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt abgefahren und unschädlich beseitigt.

VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind öffentliche Einrichtungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Solche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Altersheime, Kirchen, Friedhöfe, Krankenhaus usw.) sind jedoch ausreichend im Stadtgebiet vorhanden.

VII. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Oldesloer Straße (L 83) und der Rosenstraße und wird über den inneren Erschließungsring - Planstraße - erschlossen.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Es wird ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,80 m vorgesehen. Darüber hinaus werden 3,50 m breite öffentliche Parkstreifen angelegt (vgl. Planzeichnung Teil A - Straßenquerschnitt).

Die Oldesloer Straße (L 83) bleibt anbaufrei. Eine entsprechende Straßenbeleuchtung wird vorgesehen.

VIII. Begrünung, Lärmschutz

Der im Süden und Westen des B-Plangebietes vorhandene Knick wird in den 12 m breiten Grünstreifen einbezogen. Dieser Grünstreifen umfaßt die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zwar:

- a) Knick in Breite von 2,0 m
- b) Sukzessionsfläche in Breite von 3,0 m
- c) Pflanzstreifen in Breite von 7,0 m.

Der Pflanzstreifen erhält eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern und standortgerechten heimischen Bäumen (Großgrün) und stellt darüber hinaus einen angemessenen Lärmschutz dar.

Parallel zur L 83 ist auf den Baugrundstücken die Anpflanzung einer Baumreihe und die Anlegung eines 4,0 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen. Zwischen Planstraße und Abwaspumpstation / Trafo wird ebenfalls eine Pflanzfläche gebildet.

In der Südostecke des B-Plangeltungsbereiches wird die Anlegung eines Feuchtgebietes in Größe von ca. 540 qm als Ausgleichsmaßnahme für den zu beseitigenden vorhandenen Tümpel im Straßenbereich beabsichtigt.

Im Teil B - Text - der Bebauungsplansatzung wird festgesetzt:

Beiderseits der Planstraße sind auf den Baugrundstücken einheimische, standortgerechte Bäume (Großgrün) in einem annähernden Abstand von 12,0 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Im südöstlichen B-Plangeltungsbereich ist für die Baugrundstücke 7 und 8 Immissionsschutz zur Nachbargemeinde Groß Gladebrügge (Dorfgebiet) erforderlich.
Schallimmissionswerte von 60 dB(A) Tag und
45 dB(A) Nacht
dürfen nicht überschritten werden.

Auf den Baugrundstücken 2 - 7 sind Werbeanlagen an der Ostseite des parallel zur L 83 verlaufenden Pflanzstreifens / Baumreihe zulässig.

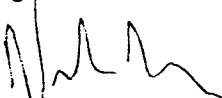
IX. Kosten und Finanzierungsmöglichkeit

Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Die Stadt trägt gemäß § 129 BauGB 10 % der Erschließungskosten.

Bad Segeberg, den 27. November 1990

Der Magistrat



(Nehter)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich der Oldesloer Straße (L 83) zwischen Rosenstraße und der Stadtgrenze

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - III. Städtebauliche Maßnahmen
 - IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
 - VII. Erschließung
 - VIII. Begrünung, Lärmschutz
 - IX. Kosten und Finanzierungsmöglichkeit
-

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich der Oldesloer Straße (L 83) zwischen Rosenstraße und der Stadtgrenze ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 08.11.1988 gefasst.

Der Bebauungsplan wird aus dem am 16.01.1967 genehmigten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg entwickelt.

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das bisherige Industriegebiet nach § 9 BauNVO als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Ferner wird im Flächennutzungsplan durch die 28. F.-Planänderung ein 12,0 m breiter Grünstreifen einschließlich des vorhandenen Knicks entlang der Stadtgrenze im Süden und im Westen des B-Plangebietes ausgewiesen.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8,3 ha.

III. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung und Ansiedlung von neuen Betrieben eines Gewerbegebietes schaffen.

Das von der Stadt Bad Segeberg erschlossene nördlich angrenzende Gewerbegebiet Rosenstraße (B-Plan-Gebiet Nr. 29) ist in den vergangenen Jahren bebaut worden. Das östlich angrenzende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 44) ist erschlossen und wird z.Zt. bebaut. Weitere Gewerbegrundstücke stehen z. Zt. in Bad Segeberg nicht zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage von Gewerbegrundstücken soll dieser Engpaß durch die geplante Erschließung des B-Plangebietes Nr. 49 behoben werden.

Als Maße der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl = 0,6
- Geschosflächenzahl = 1,4

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamten B-Planflächen stehen im Eigentum der Stadt.

Die für die innere Erschließung und für die Ver- und Entsorgung benötigten Flächen verbleiben bei der Stadt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in 2 Regenrückhaltebecken südwestlich des städtischen Gieselteiches im Gemeindegebiet Groß Gladebrügge eingeleitet und fließt in einem Verbandsgraben weiter in die Trave. Die Regenrückhaltebecken stehen im Eigentum der Stadt Bad Segeberg.

V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung:

Das Plangebiet erhält Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswig AG.

b) Strom- und Gasversorgung:

Das Plangebiet erhält Anschluß an die zentralen Netze der Schleswig AG.

c) Löschwasserversorgung:

Für die Versorgung mit Löschwasser werden ausreichend Unterflurhydranten eingebaut. Außerdem besteht die Möglichkeit der Löschwasserentnahme aus dem nahe gelegenen städtischen Gieselteich und den 2 Regenrückhaltebecken.

c) Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg sichergestellt. Die Rosenstraße ist bereits mit den betriebsfertigen Kanälen nach dem Trennsystem versehen. Für den Anschluß der Betriebe sind ausreichend Anschlußleitungen bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über 2 im Gemeindegebiet Groß Gladebrügge angelegte Regenrückhaltebecken, die im Eigentum der Stadt Bad Segeberg stehen, und den offenen Abflußgraben des Gieselteiches der Trave zugeführt.

e) Abfallentsorgung:

Müll und Abfall werden in festen DIN-Behältern gesammelt, vom Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt abgefahren und unschädlich beseitigt.

VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind öffentliche Einrichtungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Solche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Altersheime, Kirchen, Friedhöfe, Krankenhaus usw.) sind jedoch ausreichend im Stadtgebiet vorhanden.

VII. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Oldesloer Straße (L 83) und der Rosenstraße und wird über den inneren Erschließungsring - Planstraße - erschlossen.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Es wird ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,80 m vorgesehen. Darüber hinaus werden 3,50 m breite öffentliche Parkstreifen angelegt (vgl. Planzeichnung Teil A - Straßenquerschnitt).

Die Oldesloer Straße (L 83) bleibt anbaufrei. Eine entsprechende Straßenbeleuchtung wird vorgesehen.

VIII. Begrünung, Lärmschutz

Der im Süden und Westen des B-Plangebietes vorhandene Knick wird in den 12 m breiten Grünstreifen einbezogen. Dieser Grünstreifen umfaßt die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zwar:

- a) Knick in Breite von 2,0 m
- b) Sukzessionsfläche in Breite von 3,0 m
- c) Pflanzstreifen in Breite von 7,0 m.
- d) Zaun

Der Pflanzstreifen erhält eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern und standortgerechten heimischen Bäumen (Großgrün) und stellt darüber hinaus einen angemessenen Lärmschutz dar.

Parallel zur L 83 ist auf den Baugrundstücken die Anpflanzung einer Baumreihe und die Anlegung eines 4,0 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen. Zwischen Planstraße und Abwasserpumpstation / Trafo wird ebenfalls eine Pflanzfläche gebildet.

In der Südostecke des B-Plangeltungsbereiches wird die Anlegung eines Feuchtgebietes in Größe von ca. 540 qm als Ausgleichsmaßnahme für den zu beseitigenden vorhandenen Tümpel im Straßenbereich beabsichtigt.

Im Teil B - Text - der Bebauungsplansatzung wird festgesetzt:

Beiderseits der Planstraße sind auf den Baugrundstücken einheimische, standortgerechte Bäume (Großgrün) in einem annähernden Abstand von 12,0 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Im südöstlichen B-Plangeltungsbereich ist für die Baugrundstücke 7 und 8 Immissionsschutz zur Nachbargemeinde Groß Gladebrügge (Dorfgebiet) erforderlich.
Schallemissionswerte von 60 dB(A) Tag und
45 dB(A) Nacht
dürfen nicht überschritten werden.

Auf den Baugrundstücken 2 - 7 sind Werbeanlagen an der Ostseite des parallel zur L 83 verlaufenden Pflanzstreifens / Baumreihe zulässig.

IX. Kosten und Finanzierungsmöglichkeit

Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 49 betragen:

a) für Straßenbau, wasserwirtschaftliche Maßnahmen Planung und Bauleitung Versorgung Wasser, Gas, Strom	2.600.000,00 DM
b) Grunderwerb	640.000,00 DM
c) Bauzinsen	115.000,00 DM
	<hr/>
	3.355.000,00 DM

Finanzierung:

Landeszuschuß aus Mitteln der
Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der
Regionalen Wirtschaftsstruktur" - 1.208.000,00 DM

2.147.000,00 DM

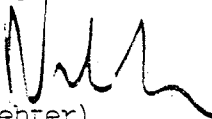
Die von den Grundstückserwerbern zu
leistenden, im Kaufpreis enthaltenen
Ablösungsbeträge für die Erschließung
des B-Plangebietes betragen

14,20 DM/qm = - 1.285.500,00 DM

Anteil der Stadt Bad Segeberg 861.500,00 DM

Bad Segeberg, den 03. Dezember 1990

Der Magistrat



(Nehter)