

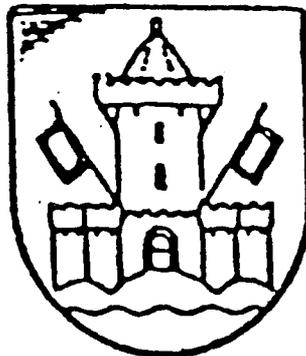
BEGRÜNDUNG

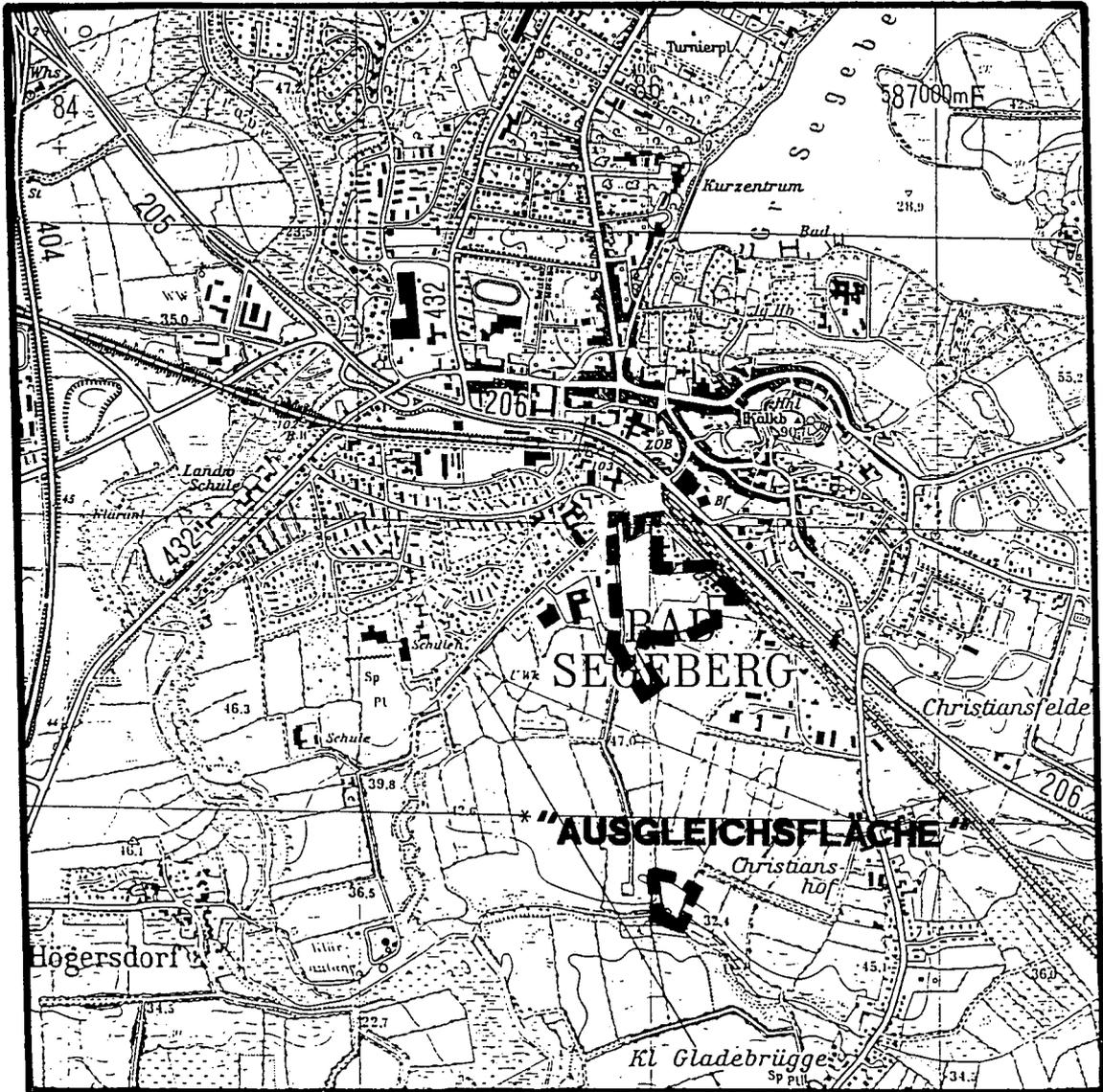
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.58

DER

STADT BAD SEGEBERG





STADT BAD SEGEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1) § 4 (1) § 3 (2) § 3 (3) § 10 § 11 (1) § 11 (3) § 12

● ● ● ● ● ○ ○ ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Bad Segeberg.

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

07.09.1993	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58
15.09.1993/17.09.1993	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
10.02.1994	Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
02.03.1994	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
01.02.1994/01.03.1994	Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg
18.03. – 18.04.1994	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
05.07.1994	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
05.07.1994	Satzungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg gemäß § 10 BauGB und Billigung der Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrsplanung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Lärmschutzüberlegungen
 - 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.6 Fachbeitrag Grünordnung
 - 4.7 Zielsetzung der Grünkonzeption
 - 4.8 Festsetzungen und Begründung
 - 4.9 Bilanz
 - 4.10 Spielplatz
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Allgemeine Versorgung
 - 7.2 Fernwärmeversorgung
 - 7.3 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.4 Entsorgung des Niederschlagswassers und Regenrückhaltebecken
8. Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58

der Stadt Bad Segeberg

1. Rechtsgrundlagen und Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 58 wird aus dem am 16.01.1967 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg einschließlich der dazu ergangenen Änderungen entwickelt. Das Plangebiet ist danach insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) – gültig ab 01.05.1993 bis 31.12.1997 – kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das Plangebiet besteht überwiegend noch kein Bebauungsplan, es handelt sich um die Erstaufstellung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 58 werden aber drei Bereiche überplant, die auch in den Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen aber noch nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 55 hineingehören. Es sind dies die aus dem eigentlichen Plangebiet herausragenden Straßenflächen der Planstraßen A und B (letzte nur teilweise) sowie eine Teilfläche des Bereiches, in dem das Regenrückhaltebecken festgesetzt ist. Diese Flächen sollen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 herausgelöst werden, so daß mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 58 gleichzeitig ein Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 55 durchgeführt wird. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 58 wird ein entsprechender Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 55 angebracht werden, um für die betroffenen Bereiche Rechtsklarheit zu schaffen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Nelkenweg (Straßentrasse bis zur Einmündung Burgfeldstraße), Südgrenze des Gewergrundstückes des Bauunternehmens an der Burgfeldstraße, West- bzw.

Südgrenze der Grundstücke westlich und südlich des Fliederweges, West- und teilweise auch Südgrenze der Grundstücke westlich der Rosenstraße, Nordwestgrenze der Grundstücke nordwestlich der Efeustraße (= neue Planstraße im neuen Gewerbegebiet), Nordgrenze des Flurstückes 186/46 sowie eine Straßentrasse vom Nelkenweg Richtung Osten zum Kreuzungsbereich Efeustraße/Ginsterweg im neuen Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bad Segeberg südlich der Bahntrasse und der Bundesstraße 206, fußläufig über die Bundesbahnstrecke Bad Segeberg – Neumünster dicht an die Innenstadt angeschlossen. Der Geltungsbereich beginnt südlich der Burgfeldstraße, an der wohngenutzte Grundstücke überwiegen. Allerdings liegt hier auch das Firmengelände eines Bauunternehmens. Die im Norden außerhalb des Plangebietes an der Rosenstraße liegende Bebauung weist gemischte Nutzungen auf. Im Süden grenzt das durch den gerade erst aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55 neu geschaffene Gewerbegebiet an. Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Kreisberufsschule mit den dazugehörigen größeren Stellplatzanlagen.

Die Flächen im Plangebiet selbst werden zur Zeit noch landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Sie sind unbebaut.

3. Allgemeines Planungsziel

Die Stadt Bad Segeberg gehört nach dem Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein dem Planungsraum I an. Sie ist zusammen mit der Stadt Wahlstedt als Mittelzentrum eingestuft und hat dementsprechend über den Nahbereich hinausgehende Zentralitätsbedeutung und Versorgungsfunktion. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I vom 16.04.1993 und seiner Fortschreibung ist das Mittelzentrum weiter zu entwickeln. Die Stadt Bad Segeberg als bevorzugter Dienstleistungsstandort mit einer Reihe von überregionalen Einrichtungen hat danach auch genügend Flächen für vermieteten Wohnraum vorzuhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 soll die rechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Mietwohnungen im Rahmen des sozialen aber auch des frei finanzierten Wohnungsbaues geschaffen werden, um dem hierzu vorhandenen erheblichen Nachfragebedarf möglichst kurzfristig abhelfen zu können. Auch in Bad Segeberg fehlen, wie überall im Bundesgebiet, für Familien finanzierbare Mietwohnungen. Um eine Abwanderung der eigenen Bevölkerung zu verhindern, was ja auch den Intensionen des Regionalplanes widersprechen würde, sollen jetzt möglichst viele neue Mietwohneinheiten geschaffen werden, wobei die Stadt Wert darauf legt, daß ein Teil dieses Wohnraumes im

Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet wird und damit auch für einkommensschwächere Familien erschwinglich bleibt.

Das Neubaugebiet komplettiert die Bebauung der Stadt Bad Segeberg südlich der Bundesstraße 206 und der Bahntrasse. Die bebauten Bereiche westlich und neuerdings auch südöstlich des jetzigen Geltungsbereiches ragen wesentlich weiter nach Süden, so daß das verbliebene, landwirtschaftlich genutzte Zwischenstück sich geradezu für eine bauliche Überplanung aufdrängt, um hier die bebauten Bereiche der Stadt zu arrondieren.

4. Einzelfragen der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Es soll dem dringenden Wohnbedarf in Bad Segeberg Rechnung getragen werden und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 Anwendung finden. Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt wird im Wege der Berichtigung angepaßt und das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet besteht die Möglichkeit in dem Baugebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zuzulassen. Da sich südlich der Bahntrasse im ganzen Bereich auch außerhalb des Plangebietes keine derartigen Läden befinden, würden die Betreiber eines Lebensmittelgeschäftes hier ausreichend Käuferpotential vorfinden, um auch diese Nutzungsart wirtschaftlich erscheinen zu lassen. Der umweltschützerische Aspekt, der dadurch entsteht, daß weniger Fahrverkehr zur Deckung des täglichen Bedarfs entsteht, ist ebenfalls nicht zu unterschätzen.

Hinzukommt, daß die Lage des neuen Wohngebietes zwischen gemischt genutzten Grundstücken an der Burgfeldstraße (Bauunternehmen) sowie an der Rosenstraße und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Süden sowie der schulischen Nutzung durch die Kreisberufsschule im Westen die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen läßt. Für solche Wohnbereiche müssen ruhigere Ortsrandlagen gefunden werden. Auch der durch die hohe Anzahl der Wohneinheiten im Mietwohnungsbau bedingte höhere Kraftfahrzeugverkehr rechtfertigt die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht, da die Wohnruhe wegen des erhöhten Verkehrslärms nicht in dem entsprechenden Maße gewährleistet werden kann.

Um die Wohnqualität im Plangebiet auf der anderen Seite nicht noch weiter zu beeinträchtigen, ist durch textliche Festsetzung die Errichtung der gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2

BauNVO als Ausnahme zulässigen, sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen worden. Diese Nutzungsarten sind besser in den gemischten – bzw. gewerblich genutzten Bauflächen rund um das Plangebiet untergebracht. Außerdem werden sie die Planungsabsicht der Errichtung neuer Mietwohnungsbauten zur Abschwächung des Wohnraummangels unterlaufen.

Das Maß der baulichen Nutzung mußte so festgesetzt werden, daß eine wirtschaftliche Errichtung von Mietwohnungsbauten möglich wird, die sich auf der anderen Seite in die umgebende Bebauung und die Ortsstrukturen der Stadt einpassen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wurde dabei das Höchstmaß des § 17 der BauNVO gewählt. Bei einer geringeren Grundflächenzahl, wie sie im Bereich der nur für Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke festgesetzt wurde, wäre eine Errichtung größerer Gebäudekomplexe und damit die Unterbringung von Mietwohnungen nicht möglich.

Um eine zu massive Bebauung des Plangebietes zu verhindern, die sich in die vorhandenen Bebauungsstrukturen der Umgebung nicht einpassen würde, ist überwiegend lediglich eine Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise festgesetzt worden, die im Bereich der Einzelhausbebauung sogar auf ein Vollgeschoß herabgezont wurde, um hier den unmittelbaren Übergang zur angrenzenden eingeschossigen Bebauung zu finden.

In einem Teilbereich wird die Errichtung dreigeschossiger Gebäude zugelassen, um eine möglichst große Anzahl neuer Mietwohnungen schaffen zu können, wobei diese Grundstücke am tiefsten Punkt des Geländes, das von Norden nach Süden abfällt, angesiedelt sind. Die dreigeschossigen Gebäude im Süden wirken daher später genauso hoch wie die etwas höher gelegenen zweigeschossigen Wohnblocks im Norden. Im übrigen sei noch darauf hingewiesen, daß die hier im Westen direkt angrenzende Kreisberufsschule ebenfalls in einem Flachdachbau drei Vollgeschosse aufweist, so daß sich die Gebäude hier anpassen, wobei auf der anderen Seite eine Abstufung über Zwei- bzw. Eingeschossigkeit zu den überwiegend eingeschossigen Gebäuden an der Rosenstraße herbeigeführt wird.

Eine Besonderheit hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper bildet der Gebäudekomplex im Südwesten des Planbereiches, für den teilweise eine Dreigeschossigkeit zugelassen ist, wobei die Firstrichtung festgelegt wurde, um die Zwischenbereiche mit einer um 90° verschwenkten Firstrichtung und einer höchstzulässigen Zweigeschossigkeit interessant gestalten zu können. Durch diese unterschiedlichen Gebäudehöhen und Firstrichtungen kann trotz des großen Gebäudekomplexes eine Gliederung erreicht werden, die eine zu massive Erscheinung des Gebäudes verhindern wird.

Um auf der anderen Seite sicherzustellen, daß gerade diese dreigeschossigen aber auch die übrigen Mietwohnungsgebäude nicht zu hoch werden und damit den Charakter der Bebauung der Stadt verändern würden, ist eine maximale ^{*Wandhöhe} Traufhöhe, gestaffelt nach den höchst zulässigen Vollgeschossen, festgesetzt worden. So wird gewährleistet, daß z.B. keine zu hohen Drempele errichtet werden können.

Damit keine ungegliederten Gebäude errichtet werden können, sind für die Eingangsseiten, die nach Norden bzw. Osten angeordnet sind, Baulinien so festgesetzt worden, daß Versprünge von 1,50 m innerhalb der Gebäudeblöcke vorgenommen werden müssen. So wird eine Gliederung der doch recht langen Gebäudekomplexe erreicht, die eine architektonisch ansprechende Gestaltung zulassen.

Dieser Planungsintension dient auch die Festsetzung einer Dachneigung von 28° bis ^{*45°} 46° für die Hauptdächer, um eine Errichtung von Flachdachwohnungsblocks zu verhindern, die sich nicht in das Ortsbild einpassen würden und gerade bei größeren Wohnblocks-siedlungen architektonisch besonders häßlich sind.

Um den Forderungen der Wohnungswirtschaft entsprechende Mietwohngebäude errichten zu können, muß teilweise abweichende Bauweise festgesetzt werden, wobei jedoch die Vorschriften der offenen Bauweise, d.h. Einhaltung von Grenzabständen, gelten und lediglich Gebäudelängen über 50,00 m, die in der max. Länge allerdings wiederum beschränkt sind, errichtet werden dürfen. Diese Regelung gewährleistet, daß trotz der längeren Gebäude Abstände eingehalten und damit Freiräume geschaffen werden.

Ein Teil des Plangebietes, das an die niedrigere und kleinere Bebauung in der Rosenstraße angrenzt, ist für ausschließliche Bebauung mit Einzel- bzw. zum Teil auch mit Doppelhäusern vorgesehen, wobei das Maß der baulichen Nutzung entsprechend abgestuft festgesetzt wurde. Diese Grundstücke bilden damit den Übergang zwischen den Mietwohnungsbauten und den angrenzenden Gebäuden an der Rosenstraße. Sie gewährleisten außerdem, daß kein monotones, ausschließlich mit Wohnblocks bebautes Gebiet entsteht.* Um dieses sicherzustellen wird festgesetzt, daß nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung dient gleichzeitig dem Nachbarschaftsschutz der angrenzend vorhandenen Einfamilienhausbebauung.

4.2 Verkehrsplanung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über zwei Haupteerschließungsachsen vorgesehen. Es ist dies zum einen die Planstraße A, die von der neuen Planstraße im Gewerbegebiet (Efeustraße) abzweigt und mitten in das Baugebiet hineinführt, wo sie mit einem auch für Lastkraftwagen ausreichend groß bemessenen Wendehammer endet. Der Bereich nördlich dieses Wendehammers soll, wenn möglich platzartig gestaltet werden, da

es sich hier um das Zentrum des neuen Baugebietes handelt, das auch als Kommunikationsbereich für die Bewohner der Mietwohnungsbauten fungieren soll. Aus diesem Grunde ist hier auch die Einrichtung des Ladens vorgesehen.

Die Planstraße A wird gemäß EAE 85 nach dem Separationsprinzip mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen errichtet. Sie erhält kurz nach ihrer Abzweigung von der Efeustraße einen Verschwenkungsbereich, um im Zusammenwirken mit den geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen sicherzustellen, daß zum Schutz der Kinder keine zu hohen Geschwindigkeiten gefahren werden können. Die Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht sinnvoll, da erheblicher Kraftfahrzeugverkehr stattfinden wird, denn es sind viele Stellplatzflächen und zwei große Tiefgaragen hier angeschlossen.

Die zweite Haupteerschließungsstraße (Planstraße C) liegt auf der bereits vorhandenen Trasse des Nelkenweges und mündet in die Burgfeldstraße. Da nur die Stellplatzflächen für die nördlichen Wohnblocks angeschlossen sind, bietet sich ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich an, da lediglich der Ziel- und Quellverkehr für diese Stellplatzanlagen abgewickelt wird.

Zur Erschließung der für die zahlreichen Wohnblocks in großer Zahl notwendigen Stellplatzflächen bzw. der festgesetzten Tiefgaragen zweigen von den neuen Planstraßen private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ab, die am Ende einen auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer erhalten, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Gebäudekomplexe sicherzustellen und auch eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen. Die für die Wohnblocks benötigte große Anzahl von Stellplätzen kann nicht allein direkt über öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden, weshalb die Festsetzung dieser privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig wird.

Die für Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehenen Baubereiche werden teilweise über eine kurze, verkehrsberuhigt auszubauende Stichstraße in Verlängerung des Fliederweges sowie über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, hauptsächlich abzweigend von der Planstraße A, erschlossen. Diese Verkehrserschließung gewährleistet für die weniger intensiv bebauten Bereiche eine erhöhte Wohnruhe, da der Hauptkraftfahrzeugverkehr diese Grundstücke nicht berührt. Da nur wenige hinterliegende Grundstücke zu erschließen sind, ist die Festsetzung von privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für diesen Bereich möglich und sinnvoll.

Für das Blockheizwerk ist eine verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungstichstraße vorgesehen, die nur dieses Grundstück anbindet und deshalb am Ende keinen Wendehammer benötigt. Diese Straße wird auf einer Trasse geführt, die als Weg bereits vorhan-

den ist. Da hier nur die Versorgungsfahrzeuge vom Blockheizwerk fahren werden, wird die angrenzende Wohnbebauung nicht über Gebühr durch Verkehrslärm belastet.

Einige neue Planstraßen sind als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen worden, da tatsächlich nur der Ziel- und Quellverkehr diese Straßen benutzen soll und wird. Die Straßenfläche wird dadurch gleichzeitig den Kindern des Baugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche dienen können. So wird die Wohnsituation in den Erschließungsbereichen, die an diese Straßen angrenzen, gegenüber herkömmlichen Straßen erheblich verbessert. Der Wohnwert dieser Grundstücke wird durch die gesteigerte Wohnqualität erhöht. Die Planungen der Verkehrsberuhigung entsprechen den Bestimmungen der EAE 85.

Im Süden ist eine neue Straßentrasse festgesetzt worden, die gemäß den Bestimmungen der EAE 85 ebenfalls im Separationsprinzip mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen errichtet werden soll. Sie mündet auf den Kreuzungsbereich Efeustraße/Ginsterweg im neuen Gewerbegebiet, so daß hier eine vierarmige Kreuzung entsteht. Der Neubau dieser Straße wird notwendig, um die großen Stellplatzflächen für die Kreisberufsschule, die außerhalb des Plangebietes liegen, an den überörtlichen Verkehr anbinden zu können. Zur Zeit werden diese Stellplätze über den von der Burgfeldstraße abzweigenden Nelkenweg angefahren, der aber nur noch zur Erschließung der nördlichen Stellplatzanlage dienen soll. Das restliche Straßenstück wird zurückgebaut, um eine den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechende Wohnruhe in den neu ausgewiesenen Baukomplexen östlich des Nelkenweges zu gewährleisten. Wenn die große Anzahl der auf den Stellplatzanlagen der Kreisberufsschule abgestellten Kraftfahrzeuge weiterhin über den Nelkenweg fahren würde, würde dies erheblichen Verkehrslärm zumindestens für die direkt angrenzenden Baubereiche verursachen. Aus diesem Grunde soll die Verkehrsanbindung der Stellplatzanlage über die neue Planstraße B und durch das Gewerbegebiet geführt werden.

Auf der vorhandenen Trasse des Nelkenweges wird lediglich eine Fußwegverbindung bestehen bleiben, die in Redderform zwischen den vorhandenen, zu erhaltenen Knicks entlangführen wird.

Überhaupt ist eines der Hauptplanungsmerkmale der Verkehrserschließung die Einrichtung von mehreren fußläufigen Verbindungen, um zum einen das Plangebiet auf kurzem Wege an die Innenstadt anzuschließen. Und zum anderen stellen diese Fußwege eine attraktive Spazierwegverbindung innerhalb der Baubereiche aber auch zu anderen Stadtteilen ^{*} sowie zum grünordnerisch gestalteten Regenrückhaltebecken dar. Durch

solche Fußwegverbindungen wird die Attraktivität eines Wohnbaugebietes durch die Steigerung des Freizeitwertes noch erhöht.

4.3 Ruhender Verkehr

Bedingt durch die hohe Anzahl neuer Wohneinheiten wird die Anlegung sehr großer Stellplatzanlagen notwendig. Entsprechende Festsetzungen sind dezentral so verteilt worden, daß sie den einzelnen Wohnblocks zugeordnet werden können.

Für die dreigeschossige Bebauung sind ebenfalls oberirdische Stellplatzanlagen zusätzlich aber auch eine Tiefgarage unter dem südlichsten Baublock festgesetzt worden. Diese Tiefgaragenflächen sollen Stellplätze auch für die drei nördlich davon liegenden Gebäudekomplexe mit aufnehmen. Es ist bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoller eine große Tiefgarage unter einem Gebäude zu errichten als mehrere kleine.

Die Festsetzung von zwei großen Tiefgaragen wurde vorgenommen, um eine möglichst große Anzahl von Kraftfahrzeugen so unterstellen zu können, daß sie die Wohnruhe aber auch die landschaftspflegerische Qualität des Wohngebietes nicht über Gebühr stören. Wenn allein in den Tiefgaragen untergebrachten Stellplätze oberirdisch angeordnet würden, müßten mehrstöckige Parkpaletten errichtet werden, die die architektonische Gestaltung des Baugebietes erheblich beeinträchtigen würden. Fast alle Außenflächen müßten für Stellplatzanlagen verbraucht werden, so daß kaum noch Grünbereiche zwischen den einzelnen Wohnblocks geschaffen werden könnten, was die Wohnqualität erheblich mindern würde.

Die Errichtung von Tiefgaragen hat auch polizeitechnische Vorteile. Fahrzeuge, die in Tiefgaragen abgestellt sind, die nur von den Mietern aufgeschlossen werden können, sind diebstahlsicherer untergebracht als solche auf oberirdischen Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

In den Bereichen, in denen Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden dürfen, ist die Festsetzung privater Stellplätze nicht notwendig, da die Grundstücke groß genug sind, um die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abstellen zu können. Eine Festsetzung von Stellplatzflächen würde die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer unnötig einschränken.

Da oftmals mehr als ein Kraftfahrzeug pro Familie vorhanden ist, soll durch den Erschließungsträger geregelt werden, daß in den Bereichen, in denen freifinanzierter Wohnungsbau errichtet wird, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten sind. Lediglich für die mit

sozialem Wohnungsbau bestückten Flächen ist die Errichtung von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend, da davon ausgegangen werden kann, daß diese Wohnungen von einkommensschwächeren Familien gemietet werden, die durchweg nur ein Kraftfahrzeug pro Familie besitzen. Um zu gewährleisten, daß tatsächlich die vorgeschriebene Anzahl errichtet werden kann, ist die Anlegung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen durch textliche Festsetzung zugelassen worden.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind dezentral über das Plangebiet verteilt und oft vor Kopf der Wendehämmer angeordnet. So werden allen Grundstücken öffentliche Parkplätze zugeordnet, die fußläufig auf kurzem Wege gut erreichbar sind.

4.4 Lärmschutzüberlegungen

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erübrigt sich die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aus den nachfolgend aufgeführten Gründen. Im Norden und Osten grenzen wohn- oder gemischtgenutzte Grundstücke an, die ebenfalls in Allgemeinen Wohngebieten bzw. in Mischgebieten angesiedelt sind. Immissionskonflikte zwischen diesen Baugebieten und der neuen Wohnbebauung sind also nicht zu erwarten.

Auch die Gebäude der Kreisberufsschule liegen weit genug entfernt und entsprechen von den Lärmwerten her ebenfalls einer Mischnutzung, so daß auch hier keine Schutzmaßnahmen wegen eventueller Lärmprobleme notwendig werden. Das im Süden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 festgesetzte Gewerbegebiet ist für die Gebiete nordwestlich der Efeustraße, die direkt an das jetzige Plangebiet angrenzen, so eingeschränkt worden, daß dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die von den Lärmemissionen her auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnten. Die Flächen dieses eingeschränkten Gewerbegebietes sind lärmtechnisch also wie die von Mischgebieten zu beurteilen, so daß auch hier keine Immissionskonflikte mit der neuen Wohnbebauung zu erwarten sind.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß den §§ 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verursacht werden, durch geeignete landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Um diesen Forderungen nachzukommen, sind größere Ausgleichsmaßnahmen in Form von festgesetzten Sukzessions- und Anpflanzungsflächen sowie Baumanpflanzungen, Knickerhaltungen und -neuaufschüttungen vorgesehen.

Augenfälligstes landschaftsplanerisches Gestaltungselement sind dabei die großen Sukzessionsflächen, die am Rande und zwischen den einzelnen Baubereichen ausgewiesen worden sind. Durch sie wird eine hervorragende Durchgrünung des Plangebietes und eine Unterteilung der intensiver bebauten Bereiche erreicht. (Die Anlegung und Bepflanzung dieser Sukzessionsflächen ist durch textliche Festsetzungen geregelt. Nähere Einzelheiten dazu werden im nachfolgenden grünordnerischen Fachbeitrag gemacht.)

Hierzu gehören dann auch die Anpflanzungsflächen entlang des Fußweges und zwischen den Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken. Auch sie durchgliedern das Plangebiet und schaffen damit grüne Zungen zwischen den einzelnen Baubereichen.

Die vorhandenen, gut entwickelten Knicks sind bereits durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt, weshalb sie als nachrichtliche Darstellungen aufgenommen wurden. Auch hier gilt neben dem landschaftspflegerischen der städtebauliche Gestaltungsaspekt dieses Knicksystems, weshalb auf seine Erhaltung großen Wert gelegt wird. In den Bereichen, in denen die Knicks wegen der Bebauung oder der Anlegung von Straßen nicht erhalten werden können, ist eine Versetzung des entsprechenden Knickteiles vorgeschrieben, um insgesamt die Knicks nicht zu reduzieren. Im Gegenteil ist im Süden zur Abgrenzung der Flächen des Regenrückhaltebeckens gegenüber der Bebauung die Anlegung neuer Knicks vorgeschrieben, so daß das Knicksystem noch ergänzt wird. Zum Schutz der Knickfüße sind entlang der Knicks Sukzessionsflächen festgesetzt worden, um eine intensive Bewirtschaftung oder Bebauung dieser Streifen zu verhindern.

Der Bebauungsplan stellt durch die Größe des Neubaugebietes eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsstruktur verbunden mit Eingriffen für den Naturhaushalt dar. Dies gilt insbesondere wegen der Bodenversiegelungen und der Klimabeeinträchtigung durch häusliche Abgase sowie wegen der Zurückdrängung des Lebensraumes wild lebender Tiere und Pflanzen infolge städtebaulicher Expansion. Wie oben bereits erwähnt, sind diese Eingriffe nach § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Die Gegenüberstellung der Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt und der notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen erfordert eine grünordnerische Bilanzierung, die im nachfolgenden aufgeführt ist. Sie wurde von der Landschaftsplanerin Miriam Glanz-Geier erarbeitet und enthält die notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie wesentliche weitere Aussagen zu den landschaftspflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.6 Fachbeitrag Grünordnung

Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes unmittelbar am Ortsrand von Bad Segeberg und ist durch die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die umgebenden Flächennutzungen und die Lage des Untersuchungsgebietes im Raum sind in einer Übersicht (Abbildung 1) im Maßstab 1 : 5000 dargestellt, die gegenwärtige Nutzung der Fläche ist im Maßstab 1 : 1000 im Plan 1 zu sehen, die vorgefundenen Landschaftselemente werden nachfolgend entsprechend der Geländebegehung am 21.1.1994 beschrieben.

Abiotische Ausstattung

Geologie und Boden

Der südliche Teil des Stadtgebietes wird der Grundmoräne der Weichseleiszeit zugeordnet, in der überwiegend Geschiebelehm und Geschiebemergel abgelagert wurden. Daraus haben sich Parabraunerden und bei dichtem Untergrund auch durch Stauwasser geprägte Pseudogley-Parabraunerden sowie Pseudogleye entwickelt. Hier kann die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sehr gering sein.

Naturraum

Naturräumlich wird das Untersuchungsgebiet zum "Ostholsteinischen Hügel- und Seeland" mit dem Teilgebiet "Seengebiet der Oberen Trave" gerechnet.

Relief

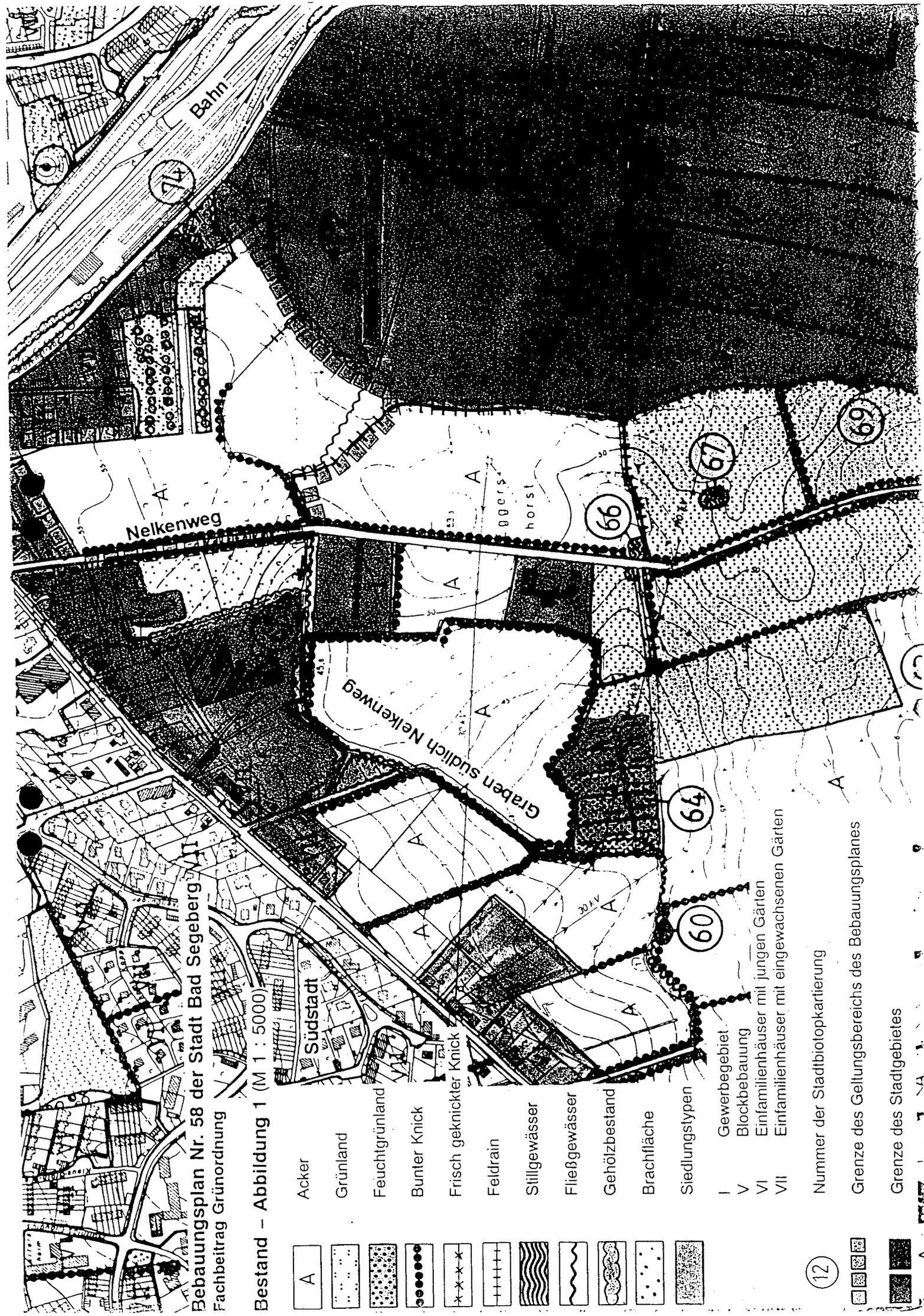
Der höchste Punkt im Plangebiet liegt im Norden am Fliederweg mit 55 m ü. NN, der tiefste Punkt im Südwesten am "Graben südlich Nelkenweg" mit 50 m ü. NN.

Hydrologie

Das Gebiet fällt durchgehend von Norden nach Süden und entwässert zum "Graben südlich Nelkenweg". Dieser Graben mündet im Südwesten von Bad Segeberg in die Trave.

Biotische Ausstattung

Die zentrale westliche Fläche des Geltungsbereichs ist gegenwärtig als Acker genutzt. Daran schließen sich nach Osten zwei Grünlandflächen an, die mit Hochstammobstbäumen überstellt sind (ca. 60 bzw. 30 Einzelbäume). Hier überwiegen Apfelbäume.



Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Bad Segeberg
 Fachbeitrag Grünordnung

Bestand - Abbildung 1 (M 1 : 5000)

- A Acker
- Grünland
- Feuchgrünland
- Bunter Knick
- Frisch geknickter Knick
- Feldrain
- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Gehölzbestand
- Brachfläche
- Siedlungstypen
 - I Gewerbegebiet.
 - V Blockbebauung
 - VI Einfamilienhäuser mit jungen Gärten
 - VII Einfamilienhäuser mit eingewachsenen Gärten

An den Grenzen des Untersuchungsgebietes sind verschiedene Gehölzstrukturen anzutreffen:

Im Süden liegen Reste eines Knickwalls:

- im Osten ist kein Knick ausgebildet, sondern an der Grundstücksgrenze hat sich ein etwa 1,2 – 1,5 m breiter ungemähter Grasstreifen erhalten, in dem der Zaun liegt. Hier stehen drei Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) und ein stark zurückgeschnittener Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- im mittleren Bereich steht eine dichte Gehölzstruktur mit hochwüchsigen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und wenigen Haselsträuchern (*Corylus avellana*).
- der westlichste Teilabschnitt stellt eine mit Haseln bewachsene, etwa 30 cm hohe Geländestufe dar, entlang derer bei starken Niederschlägen auch der Oberflächenabfluß in Richtung "Graben südlich Nelkenweg" erfolgt.

Im Westen verläuft entlang des Nelkenwegs ein Redder:

- Auf der Ostseite ist dieser Bestand sehr lückig und von einem Maschendrahtzaun durchzogen.

Vor allem im nördlichen Abschnitt dominieren große Westamerikanische Hemlockstannen (*Tsuga heterophylla*). Darunter stehen Hasel (*Corylus avellana*), Weiden (v.a. *Salix cinerea* und *Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*) sowie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Eine Krautschicht mit Brombeergestrüpp (*Rubus fruticosus*) und ruderalen Altgrasfluren mit Brennessel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) ist ausgebildet.

- Die Westseite ist von einem gleichmäßigen und durchgehenden Gehölzbestand markiert, der wesentlich weniger beeinträchtigt ist.

In der Baumschicht überwiegt die Hainbuche (*Carpinus betulus*), darunter stehen Weiden (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Beide Teile des Redders werden durch die sich begegnenden Autos an den Banketten regelmäßig überfahren, so daß sich dort kein typischer Krautsaum entwickeln kann. An der östlichen Außenseite reicht die Ackernutzung bis an den Gehölzfuß, so daß auch hier die entsprechenden Pufferbereiche fehlen.

Die Grenzen nach Norden und Osten werden durch Gartenzäune und Ziergehölze gebildet.

Bewertung der Lebensraumausstattung

Das Untersuchungsgebiet stellt einen typischen Stadtrandlebensraum mit intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen, gärtnerisch gepflegten Bereichen und den Resten eines früheren Knicknetzes dar.

Durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung ist dieses frühere Knicknetz stark beeinträchtigt und entwertet. Der Redder am Nelkenweg stellt die einzige wichtige Leitstruktur in diesem Gebiet dar, die möglicherweise auch für die Fledermäuse von Bad Segeberg von Bedeutung sind. Darüberhinaus können auch die Obstwiesen am Ortsrand für die Fledermäuse ein wichtiger Ergänzungslebensraum sein.

Landschaftsbild

Der Ortsrand ist im Untersuchungsgebiet durch vielfältige Gehölzstrukturen bestimmt. Das Knicksystem der südlich anschließenden freien Landschaft reicht hier bis an die Grenze der Bebauung.

Das Gebiet liegt in einer flachen Geländemulde, die exponierten höherliegenden Rücken schließen sich östlich und westlich an.

Planungsvorgaben

Für die Umgebung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 58 trifft der Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg (Entwurf vom September 1992) folgende allgemeine Zielaussagen:

- Zur Niederung, die vom "Graben südlich Nelkenweg" gebildet wird, müssen breite Pufferzonen erhalten bleiben.
Diese Bereiche sind Teil einer Frischluftschneise, die wesentlich für das Stadtklima ist, weil hier bei Inversionswetterlagen mit geringen Windgeschwindigkeiten die Durchlüftung des südlichen und zentralen Stadtgebietes von Südwesten her gewährleistet wird.
- Der "Graben südlich Nelkenweg" hat im Biotopverbund südlich der Südstadt eine wichtige Funktion als Leitlinie und durchgängige Lebensraumverbindung vom Stadtrand bis zur Trave.
- Das Biotopverbundsystem in diesem Landschaftsausschnitt muß durch die Schaffung neuer Lebensraumschwerpunkte aufgewertet werden.
- Im Bereich der Südstadt muß ein System von Fußwegeverbindungen entwickelt werden, das ein zusätzliches Naherholungsangebot darstellt. Wichtiges Ziel ist dabei eine Ost-West-Verbindung (Christianshof - Högersdorf), die aus der Südstadt heraus gefahrlos erreicht wird.

4.7 Zielsetzung der Grünkonzeption

- Sicherung der wertvollen Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs soweit als möglich. Dies betrifft insbesondere das Knicksystem und die vorhandene Obstwiese.
- Die Lebensraumtypen Obstwiese und Knick stellen die wesentlichen Zielvorstellungen für die Neuentwicklung von Lebensräumen im Gebiet dar.
Im Sinne eines landschaftlichen Leitbilds sollen hier am Ortsrand Elemente eines Knicknetzes als Linearstrukturen neugeschaffen und optimiert werden (also auch miteinander verbunden werden). Typische flächenhafte Elemente sind die Obstwiesen.
 - Entwicklung eines Knicknetzes innerhalb der geplanten Bauflächen, um eine landschaftstypische Durchgrünung des Gebietes zu sichern
 - Entwicklung von Sukzessionsbereichen mit der Zielsetzung der Entstehung von extensiv gepflegten Obstwiesen, die auch ein räumliches Erleben der Freiräume gestatten ("Weite")
 - Abgrenzung zu den Freiräumen, die den Gebäuden direkt zugeordnet sind, durch Knickstrukturen am Rande der Sukzessionsflächen
- Entwicklung einer attraktiven Wohnumgebung
 - Schaffung einer durchgehenden ost-west-orientierten Grünstruktur, die die vorhandenen landschaftsbildprägenden Obstbaumreihen aufnimmt und fortsetzt.
 - Intensive Durchgrünung der Wohngebiete mit landschaftstypischen Elementen
 - Neuaufbau eines Ortsrandes im Süden im Bereich des Regenrückhaltebeckens
- Optimierung der Freiräume und der Naherholungsmöglichkeiten
 - Integration des Rückhaltebeckens in die Freiräume des Untersuchungsbereiches
 - Anknüpfung der Fußwege an die vorhandenen bzw. im Rahmen der benachbarten Gewerbeentwicklung vorgesehenen Fußwegeverbindungen im südlichen Stadtgebiet
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, v.a. für den abiotischen Naturhaushalt
 - Reduktion der Oberflächenversiegelung durch die Reduktion des Versiegelungsgrades der Stellplätze
 - Rückbau des Nelkenwegs
 - Minimierung der notwendigen Erschließungsflächen

Ausgleichskonzeption

"Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffe in die Natur) im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können." (§ 7 Abs. 1, LNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den geplanten Maßnahmen sind zwei wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

Eingriffe in den abiotischen Naturhaushalt (v.a. Wasser- und Bodenhaushalt)

- Die Überbauung und Versiegelung v.a. von landwirtschaftlichen Flächen. Dazu zählt neben der Versiegelung durch die Straßenflächen auch die Inanspruchnahme durch die geplanten Gebäude.

Um hier die Versiegelung abzuschätzen, wird die geplante Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen und die zulässige 50 %ige Überschreitung gemäß BauNVO für die Nebenanlagen angesetzt. Dadurch ergeben sich folgende Flächen:

Für Straßen werden überbaut und versiegelt:

	6285 qm	Acker
	660 qm	Obstwiese
	385 qm	Gehölze (v.a. Redder)
also	7330 qm	insgesamt

Im Gegenzug werden 460 qm entsiegelt, weitere 615 qm ehemals versiegelte Fläche werden nur noch gepflastert. 740 qm Straßenfläche sind bereits jetzt versiegelt und bleiben erhalten.

Für die Bebauung werden gemäß GRZ und zulässiger Überschreitung maximal versiegelt:

	20215 qm	Acker
	215 qm	Gehölz/Knick
	74 qm	Altgrasflur
	4011 qm	Obstwiese
	943 qm	Grünland
also	25458 qm	insgesamt

Die gesamte versiegelte Fläche beträgt deshalb abzüglich der Entsiegelung 31713 qm.

- Folgende Maßnahmen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus und reduzieren die Beeinträchtigungen durch Versiegelung:
 - die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, das den Abfluß des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen zum Vorfluter verzögert,
 - die Reduktion der Oberflächenversiegelung soweit als möglich, z.B. durch die Ausführung der Stellplätze mit durchlässigen Oberflächen oder die Entsiegelung des Nelkenwegs,
 - die Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken selbst – soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes dies zuläßt.

Eingriffe in den biotischen Naturhaushalt

- Die geplanten Baumaßnahmen nehmen 600 qm (etwa 180 lfdm) Gehölze, Knicks und Redder in Anspruch. Dadurch wird das bereits jetzt qualitativ stark beeinträchtigte Knicknetz zusätzlich gestört.
- Zur Eingriffsminimierung wird die Verpflanzung dieser Knicks vorgesehen, so daß das entsprechende Genpotential und die typischen Tier- und Pflanzenarten der Knicks teilweise erhalten bleiben. Diese Strukturen sind später besonders wichtig bei der Besiedelung der neugeschaffenen Knicks.
- Mit der Sperrung der Durchfahrt des Nelkenwegs zum Parkplatz an der Kreisberufsschule werden die Bankette nicht mehr überfahren, so daß sich hier ungestört Krautsäume entwickeln können, die Pufferzonen darstellen.
Auch die Anlage der Sukzessionsstreifen auf der Außenseite (Ostseite) des Redders stärkt die Funktionsfähigkeit und die Qualität dieser Lebensraumstruktur und wirkt eingriffsminimierend.
- Ein erheblicher Teil der Obstgehölze im Nordosten des Geltungsbereichs wird durch die Bauvorhaben beseitigt (4011 qm).
Mehrere Obstbaumreihen können jedoch zum Erhalt festgesetzt werden, so daß ein Teil dieser wichtigen Lebensraumstrukturen gesichert wird.
Um eine Beurteilung der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich vor und nach den Maßnahmen zu ermöglichen, wurde ein modellhafter Vergleich der Wertschätzung entwickelt, dem folgende Skala der Wertschätzung hinsichtlich der Bedeutung der einzelnen Flächennutzungen als Lebensräume zugrundeliegt:

Wertfaktor	Lebensräume
1	Straßen, Gebäude
2	Acker
3	Hausgarten, Grünland, Rückhaltebeckenm Kinderspielplatz, Parkanlage
4	Neugeschaffene Sukzessionsfläche in unmittelbarer Benachbarung zu Wohngebäuden (xx),
5	Neugeschaffene Sukzessionsfläche außerhalb beeinträchtiger Bereiche (x), Obstwiese
6	Altgrasflur
7	Redder, Knick
8	Forste, Feuchtgebiete
9	Naturnahe Wälder
10	Potentiell natürliche Vegetation

(x) Bei den neugeschaffenen Strukturen wird ein Abschlag von 1 Stufe angesetzt, um den zeitlichen Entwicklungsfaktor miteinzukalkulieren, bis diese Strukturen wieder die volle Lebensraumfunktion eines vergleichbaren Altbestands übernehmen.

(xx) Da in diesem Fall die Sukzessionsflächen in unmittelbarer Benachbarung zur Wohnbebauung angelegt werden, muß immer mit einer Beeinträchtigung durch spielende Kinder, Hunde, Spazierwege etc. gerechnet werden. Demzufolge wird hier einzusätzlicher Abschlag angesetzt.

Die Veränderungen der Flächennutzung vorher – nachher sind mit den Wertfaktoren in der Tabelle 1 dargestellt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen dieser Ausgleichskonzeption wurde versucht, die Ausgleichsflächen weitgehend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterzubringen, damit die Maßnahmen möglichst unmittelbar am Eingriffsort wirksam werden. Da sie aber dort entsprechend stärkeren Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, mußten demzufolge Abschläge in der Wertung vorgenommen werden (siehe Fußnoten in der oben angeführten Skala).

Diese Wertschätzung stellt eine modellhafte Beurteilung der Lebensraumfunktionen im Naturhaushalt dar.

Aus dieser Sichtweise ist eine zusätzliche Fläche von 0,7 ha erforderlich (vgl. Tabelle 1).

Auch aus der Sicht des **Boden- und Wasserhaushaltes** stehen 3,2 ha zukünftig versiegelter Fläche etwa 1 ha Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet mit entsprechender Entlastung des abiotischen Naturhaushaltes gegenüber.

Hinsichtlich des **Biotopverbundes** im Knicksystem waren vorher 845 lfdm Knickstrukturen vorhanden, von denen 180 lfdm verschoben werden und 665 lfdm erhalten bleiben. In der Planung werden zusätzlich zu den erhaltenen und verschobenen Knicks noch 810 lfdm neu angelegt. Dies bedeutet eine Steigerung der Linearelemente um 51 % gegenüber vorher, so daß dieser Aspekt des Naturhaushaltes ausgeglichen ist.

Insgesamt wird – auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde – dringend empfohlen, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans noch zusätzliche Maßnahmen in einer Größenordnung von ca. 0,7 ha vorzusehen.

Eine Lage außerhalb des Geltungsbereichs wird für sinnvoll erachtet, weil

- eine weitere Aufwertung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht erreicht werden kann, weil die Störungsintensität zu groß ist,
- die neugeschaffenen Biotopstrukturen innerhalb des lokalen Biotopverbundes isoliert zwischen der bereits vorhandenen und geplanten Bebauung liegen würden.
- eine Reduktion der Bauflächen innerhalb des B-Planes auch aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll ist. Diese Überlegung ist aufgrund der Innenstadtnähe dieses B-Plangebietes besonders wichtig, weil viele der täglichen Wege zu Fuß zurückgelegt werden können. Außerdem wird so die Erschließung weiterer Wohnflächen am entfernten Stadtrand und eine entsprechende Zersiedelung vermieden.

* Diese **zusätzliche Ausgleichsfläche** soll möglichst an bereits entwickelte wertvolle Lebensräume anknüpfen, die dann als Artenpotentiallieferanten dienen können.

Die relativ kleine, noch erforderliche Fläche wird mit anderen Maßnahmen zusammengefaßt und dementsprechend wirksamer.

Zuordnung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen

Da Teilbereiche des B-Plan-Gebietes separat und zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können, wurde auch versucht, den entsprechenden Ausgleichsbedarf diesen Maßnahmen getrennt zuzuordnen:

	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Defizit
Einfamilienhäuser im Nordosten	42978	23871	19107
Planstraße B	6080	2790	3290
Daraus ergibt sich ein Anteil von			
	4780 qm	für die Einfamilienhäuser	
	830 qm	für die Planstraße B.	

4.8 Festsetzungen und Begründung

Festsetzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 25 a BauGB sind nur mit heimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung (Kap. 4.2.1) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Einzelbäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 25 a BauGB anzupflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung (Kap. 4.2.1) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, in 1,0 m Stammhöhe gemessen, zu verwenden. Auch hier sind die Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Im Plangebiet sind für jeweils 5 erforderliche private Stellplätze auf den Grundstücken im Stellplatzbereich ein Baum gemäß Begründung zu pflanzen.

Knicks

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anlegen festgesetzten Knicks sind gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung (Kap. 4.2.1) fachgerecht anzulegen.

Alle Pflanzmaßnahmen werden mit der Erschließung durchgeführt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Punkt 25 b BauGB)

Der Redder entlang des Nelkenwegs, die Obstbaumreihen im Norden sowie die erhaltenen Knickstrukturen im Süden des Gebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

Sie werden fachgerecht gepflegt und während der Baumaßnahmen entsprechend gesichert.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Flächen werden entsprechen § 9 Abs. 1 Punkt 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt:

- die Sukzessionsflächen, die wie grüne Finger von außen in das Plangebiet ragen
- die Puffer- und Sukzessionsflächen entlang der Knicks
- die zu erhaltenden Teile der Obstwiesen

Die notwendigen Maßnahmen für die einzelnen Teilbereiche I – VI sind entsprechend der Begründung fachgerecht durchzuführen.

Grünflächen

Der geplante Kinderspielpatz und die Grünanlage am verlängerten Fliederweg werden als Grünfläche dargestellt.

Begründung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Pflanzmaßnahmen werden bereits mit dem Straßenbau und den Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und finanziert.

Pflanzflächen

Die Pflanzflächen werden mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt. Angestrebt ist ein Baumanteil von ca. 20 %, vorrangig in der Mitte der Pflanzungen, und ein Strauchanteil von ca. 80 %. Dadurch kann ein gestufter Aufbau erreicht werden.

Vorgesehene Pflanzenarten sind:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Mit der Gehölzpflege sind die Baumarten regelmäßig freizustellen und "herauszupflegen".

Einzelbäume

Zur Raumbildung und Gliederung des Straßenraumes werden in der Planstraße A Großbäume wie

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

vorgesehen.

Sie dienen der Begrünung und werden zwischen den Parkbuchten vorgesehen.

Auch im Bereich der Stellplätze ist eine Bepflanzung mit Großbäumen geplant. Mögliche Arten sind hier neben den obengenannten Pflanzen auch

Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus spec.

Knickneuanlage

Zur Neuanlage einer Wallhecke muß zunächst der Wall aufgeschüttet werden, Dazu werden auf beiden Seiten am zukünftigen Knickfuß etwa 80 cm tiefe Gräben ausgehoben und das Material in der Mitte zu einem Wall (Sohlenbreite ca. 3 m, Kronenbreite 1 – 1,5 m, Höhe bis 1 m) geschüttet.

Die Pflanzung auf der Krone erfolgt zweireihig mit einem Reihenabstand von ca. 1 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von ca. 70 cm.

Dabei ist es sinnvoll, eine Mulchschicht aus gehäckseltem Pflanzenmaterial (Grasschnitt, Rindenmulch) aufzubringen, um die krautigen Konkurrenten der Gehölze zu unterdrücken. Die Pflanzungen können im Frühjahr oder Herbst vorgenommen werden, wenn der Boden nicht gefroren ist.

Vorgesehene Gehölzauswahl mit autochthonem Pflanzgut:

Stiel-Eiche	Quercus robur (10 %)
Vogel-Kirsche	Prunus avium (5 %)
Winter-Linde	Tilia cordata (5 %)
Hainbuche	Carpinus betulus (10 %)
Hasel	Corylus avellana (10 %)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna (10 %)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia (5 %)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra (20 %)
Heckenrose	Rosa canina (15 %)
Liguster	Ligustrum vulgare (5 %)
Schlehe	Prunus spinosa (5 %)

Knickverpflanzung

Da neuangelegte Hecken Jahrzehnte brauchen, bis sie v.a. faunistisch so reichhaltig ausgestattet sind wie alte, seit Jahrhunderten eingewachsene Knicks, werden die durch den Eingriff betroffenen Knickstrukturen verschoben. So wird die Bodenfauna und die Tiere der oberen Pflanzenteile zumindest teilweise an den neuen Standort gebracht und das alte Genpotential der Pflanzen bleibt erhalten.

Vor Beginn der Verpflanzung werden die Gehölze auf den Stock gesetzt. Am neuen Standort wird eine flache Mulde ausgeschoben.

Mithilfe eines Radladers wird der Knick nun abschnittsweise (Radladerbreite !) bodengleich aufgenommen, ohne Wendemanöver geradeaus transportiert und am neuen

Standort in der Mulde abgesetzt. Das ausgeschobene Material wird seitlich angedeckt, der Knickwall aber nicht gleichmäßig modelliert.

Diese Maßnahmen müssen in den Wintermonaten durchgeführt werden, um die Vogelwelt nicht zu stören.

Bestandslücken, die durch den Ausfall von Gehölzen in den Folgejahren entstehen, müssen durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Punkt 25 b BauGB)

Rückbau des Nelkenwegs incl. Pflegemaßnahmen für den Redder

Der Redder entlang des Nelkenwegs wird zurückgebaut. Das 4,5 m breite Teerband und der beidseits etwa 1 m breite Bankettstreifen werden für den zeitweise starken Begegnungsverkehr derzeit auch tatsächlich überfahren.

Mit dem Rückbau wird das Teerband komplett entnommen und der geplante Fuß- und Radweg auf einer Breite von 3 m mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag neu angelegt.

Die entlastenden Maßnahmen für den Naturhaushalt wirken deshalb auf einer Breite von insgesamt 6,5 m, weil die Fläche entsiegelt wird und die dauernde Beeinträchtigung durch das Überfahren entfällt. Dieser Randstreifen bleibt in der weiteren Entwicklung sich selbst überlassen, so daß sich ein Gras- und Krautstreifen einstellen wird (vgl. Abbildung 2).

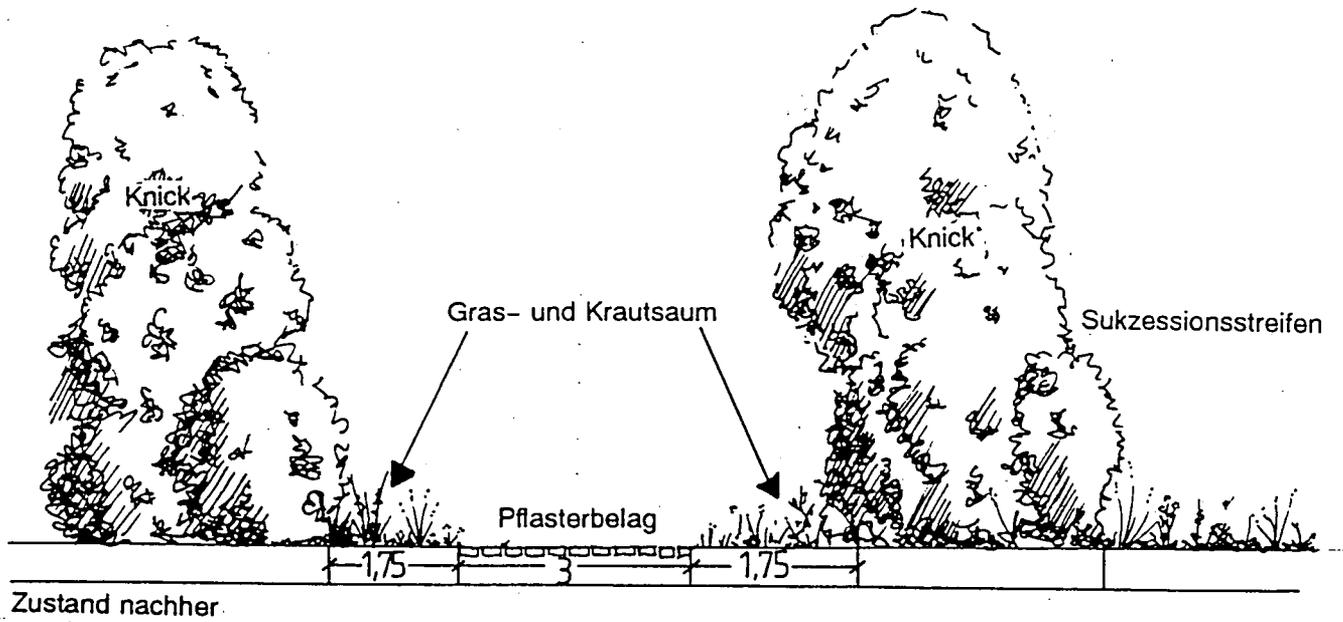
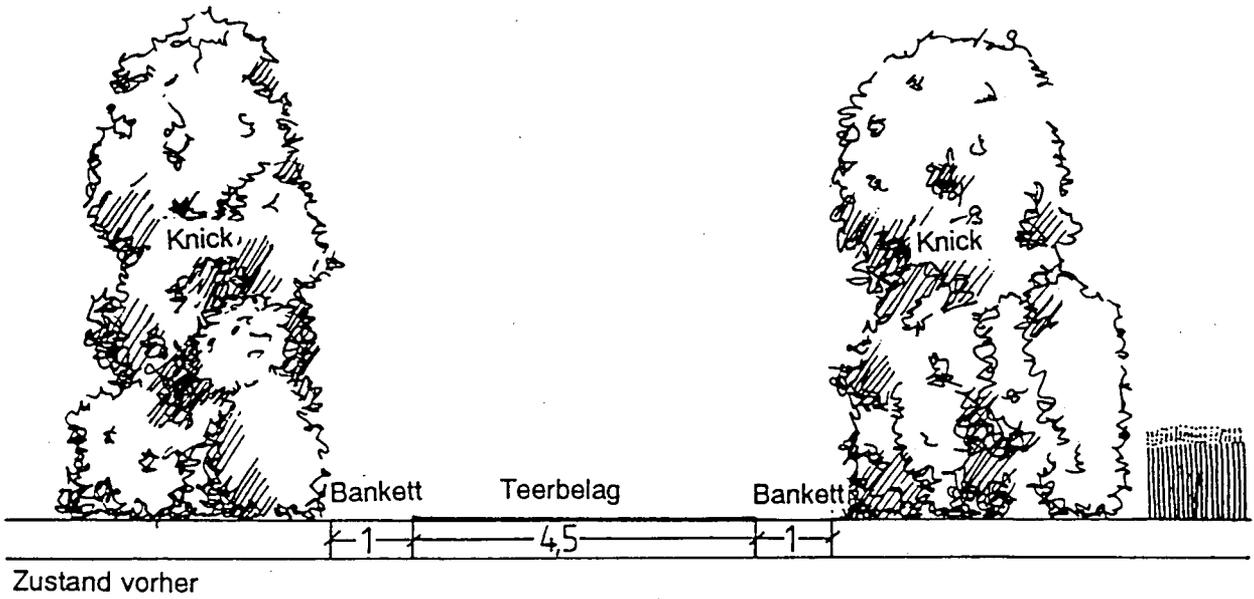
Als langfristige Pflegemaßnahme ist das sachgerechte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Strauchschicht, nicht jedoch der herrschenden Überhälter erforderlich. Dabei sollen schrittweise auch die nicht einheimischen Hemlockstannen entfernt werden.

Erhalt der Knicks und Obstbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Knicks und Obstbäume müssen während der Bauphase durch sachgemäße Sicherungsmaßnahmen (Zäunung, Vermeidung von Überfahrten, auch im Wurzelbereich) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Falls Gehölze ausfallen, so sind sie unmittelbar und am gleichen Ort nachzupflanzen.

Abbildung 2: Redder am Nelkenweg vor und nach den Rückbaumaßnahmen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sukzessionsflächen

Für die einzelnen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden unterschiedliche Zielsetzungen entwickelt, die entsprechend der Numerierung im B-Plan nachfolgend erläutert werden.

- I Die Sukzessionsfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Obstwiese weiterentwickelt. Hier werden Obstbaumhochstämme (möglichst standorttypische heimische alte Obstsorten) in zwei Reihen mit 7 m Reihenabstand und etwa 10 m Abstand innerhalb der Reihe gepflanzt.

Die darunterliegende Fläche wird nicht angesät, die sich entwickelnden Ruderalfluren jedoch im zweijährigen Turnus abschnittsweise gemäht.

- II Diese Sukzessionsfläche wird nach außen (Süden und Norden) jeweils durch einen neuanzulegenden Knick (siehe unter 4.2.1) mit begleitendem Pufferstreifen begrenzt. Diese binden im Westen an den vorhandenen Redder, im Osten an den geplanten Knick an.

Innerhalb dieser Fläche wird auch ein wassergebundener Fußweg liegen.

Mitten durch die Sukzessionsfläche werden Obstbaumreihen (bis zu drei im Westen) geführt, die im Osten eine Verlängerung der erhaltenen Obstbäume darstellen. In der Mitte dieser Sukzessionsfläche wird die Obstbaumreihe unterbrochen.

III und IV

Die südlichen Sukzessionsflächen werden jeweils im Süden durch den neuanzulegenden bzw. zu verpflanzenden Knick begrenzt. Nördlich schließen sich locker mit Obstbäumen überstellte Sukzessionsflächen (Mahd im zweijährigen Turnus) an.

- V Diese Sukzessionsfläche bekommt ergänzende Lebensraumfunktion für den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotopkomplex mit Teich.

Die Fläche wird deshalb nach Süden und Osten mit einem Knickwall abgegrenzt.

Sie wird mit wenigen Obstbäumen überstellt und bleibt der weiteren Sukzession überlassen. Eine extensive Mahd ist sinnvoll.

- VI Diese Sukzessionsfläche liegt im Süden des Stadtgebietes von Bad Segeberg in unmittelbarer Benachbarung zu dem von Christianshof in Richtung Trave verlaufenden Fließgewässer.

Ein Teil dieser Fläche (1 250 qm von 7 000 qm) stellt eine brachgefallene Feuchtwiese dar, in der Brennessel (*Urtica dioica*) und Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) dominieren. Dieser Bereich ist in der Stadtbiotopkartierung Bad Segeberg unter der Nummer 70 erfaßt.

*
Für eine "Ausgleichsfläche" sind folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- die derzeit brachgefallene Feuchtwiese wird extensiv gemäht (ca. alle 2 Jahre), um den zweijährigen Riesen-Bärenklau aus dem Bestand zu entfernen.
- die angrenzenden, derzeit als Acker genutzten Flächen werden durch Abschieben des Oberbodens ausgehagert und bleiben in ihrer weiteren Entwicklung sich selbst überlassen.

So entsteht eine Pufferzone für die Feuchtwiese, gleichzeitig aber auch ein naturnahes Landschaftselement am Rande der Talaue.

Sukzessionsstreifen entlang der Knicks

Entlang der bestehenden und neugepflanzten Knicks wird auf beiden Seiten ein 3 m breiter Streifen (ab Knickfuß) ausgemarkt, der sich als Gras- und Krautflur entwickeln soll, um den Knick mit einem Krautsaum zu ergänzen.

Da gegenwärtig die landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an den Knickfuß reicht, so daß maximal 10 cm breite "Säume" ausgebildet sind, stellt diese Maßnahme der Sicherung und Entwicklung breiter Säume eine wesentliche Stärkung des Biotopverbundsystems dar.

Weitere Empfehlungen

Regenrückhaltebecken

Durch begleitende gestalterische Maßnahmen soll die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens unterstützt werden, gleichzeitig aber auch eine landschaftliche Einbindung und die Schaffung zusätzlicher Lebensraumelemente erreicht werden.

Folgende Gesichtspunkte sind dabei wesentlich:

- Die Form des Beckens paßt sich den topografischen Gegebenheiten an. Die Uferlinien verlaufen möglichst geschwungen.

- Das Becken hält einen Mindestwasserstand, der durch einen Mönch reguliert wird. Dadurch entsteht ein neuer Stillwasserlebensraum, der gegebenenfalls von Amphibien angenommen wird.
- Das Becken wird südseitig dicht bepflanzt (mit Ausnahme des Fahrstreifens), damit das Gewässer beschattet wird. Dadurch kann übermäßiges Algenaufkommen verringert werden.
- Vorgesehene Gehölzarten sind:

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix caprea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Dach- und Wandbegrünung

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas wird angeregt, die Flachdächer zu begrünen und einen Teil der Gebäudewände sowie Sichtschutzelemente bei Carports, Müllcontainern etc. mit Kletter- und Rankgewächsen zu bepflanzen.

Geeignete Kletter- und Rankpflanzen sind

Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidatus</i> und <i>Parthenocissus quinquefolia</i>

4.9 Bilanz

Mit den geplanten Baumaßnahmen werden insgesamt 3,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überbaut und versiegelt, so daß die Teilbereiche Boden und Wasser des Naturhaushaltes beeinträchtigt werden.

Darüberhinaus sind 180 m Knickstrukturen betroffen, die jedoch verpflanzt werden können.

Der Minimierung des Eingriffs dienen

- die Entsiegelung und der Rückbau des Nelkenwegs,
- die Anlage des Regenrückhaltebeckens,
- die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soweit möglich auf dem Grundstück,
- die Minimierung der erforderlichen Erschließungsstraßen,
- der Erhalt der landschaftsprägenden Obstbäume und Knicks in Teilbereichen
- die Verpflanzung der Knicks.

Zur Kompensierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen geplant:

- die Durchgrünung des gesamten Wohngebietes durch Knicksysteme und Sukzessionsflächen, die wie grüne Finger in das B-Plan-Gebiet hineinreichen
- die Neuanlage von 810 m Knick
- die Entwicklung von Sukzessionsstreifen entlang der vorhandenen und geplanten Knicks (460 qm)
- die Neuanlage von Sukzessionsflächen mit Obstbäumen auf ehemaligen Ackerstandorten. Dadurch kann eine echte Entlastung des Naturhaushaltes erreicht werden (insgesamt 9510 qm).
- die Schaffung einer zusätzlichen^{*} "Ausgleichsfläche" von etwa 0,7 ha außerhalb des Geltungsbereichs.

4.10 Spielplatz

Es ist zentral ein öffentlicher Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder festgesetzt worden, der rundherum mit Anpflanzungsflächen versehen ist, um damit eine angenehme Spielatmosphäre für die Kinder zu schaffen. Gedacht ist hierbei auch an Schattenbereiche durch höher gewachsene Pflanzen, die den Kindern auch in heißeren Sommertagen den Aufenthalt auf dem Spielplatz ermöglichen.

Die öffentliche Spielfläche ist durch fußläufige Verbindungen an alle Bereiche des Plangebietes gefahrlos angeschlossen, so daß der Spielplatz sicherlich ein attraktives Kommunikationszentrum, vielleicht nicht nur für Kinder sondern auch für die Erwachsenen des Baugebietes, wird.

Die den einzelnen Gebäuden zuzuordnenden Spielflächen für Kleinkinder müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zwischen den Baublocks außerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.

Flächennutzung vorher	Flächennutzung nachher	Fläche qm	Flächenwertung vorher		Flächenwertung nachher	
			Wertfaktor	Flächenwert	Wertfaktor	Flächenwert
Eingriffe in den Naturhaushalt						
Redder (Nelkenweg)	Planstraße C (Wendehamme	40	7	280	1	40
Acker	Planstraße C (Wendehamme	260	2	520	1	260
Acker	WA A (GRZ 0,33)	10760	2	21520	1 u. 3	21520
Acker	Versorgungsanlage	420	2	840	1	420
Acker	Fußweg	440	2	880	1	440
Acker	WA B (GRZ 0,38)	7330	2	14660	1 u. 3	13634
Gehölz	WA B (GRZ 0,38)	140	7	980	1 u. 3	260
Acker	WA C (GRZ 0,4)	5660	2	11320	1 u. 3	10188
Knick	WA C (GRZ 0,4)	120	7	840	1 u. 3	216
Acker	WA D (GRZ 0,35)	10090	2	20180	1 u. 3	19575
Altgrasflur	WA D (GRZ 0,35)	140	6	840	1 u. 3	272
Acker	Planstraße A	2475	2	4950	1	2475
Gehölze	Planstraße A	245	7	1715	1	245
Obstwiese	WA E (GRZ 0,4)	900	5	4500	1 u. 3	1620
Gehölze	WA E (GRZ 0,4)	105	7	735	1 u. 3	189
Acker	WA E (GRZ 0,4)	2725	2	5450	1 u. 3	4905
Obstwiese	WA F (GRZ 0,25)	1404	5	7020	1 u. 3	3145
Obstwiese	Fliederweg (Straße)	660	5	3300	1	660
Zwischensumme für Mehrfamilienhäuser und Erschließung				100530		80063
Redder Nelkenweg	Planstraße B	100	7	700	1	100
Acker	Planstraße B	2690	2	5380	1	2690
Zwischensumme für Planstraße B				6080		2790
Obstwiese	WA G (GRZ 0,35)	3495	5	17475	1 u. 3	6780
Acker	WA G (GRZ 0,35)	300	2	600	1 u. 3	582
Grünland	WA G (GRZ 0,35)	1201	3	3603	1 u. 3	2330
Obstwiese	WA G (GRZ 0,20)	3360	5	16800	1 u. 3	8064
Acker	WA G (GRZ 0,20)	750	2	1500	1 u. 3	1800
Grünland	WA G (GRZ 0,20)	1000	3	3000	1 u. 3	2400
Zusätzliche Gehölzpflanzungen auf Nettobauland		1915			1	1915
Zwischensumme für Einfamilienhäuser				42978		23871
Flächenänderungen ohne Eingriffscharakter						
Straße Nelkenweg	Planstraße B	330	1	330	1	330
Acker /Geplantes Regenrückhalte	Regenrückhaltebecken	9110	3	27330	3	27330
Redder Nelkenweg	Redder Nelkenweg	2660	7	18620	7	18620
Nelkenweg (Versiegelte Fläche)	Planstraße C	910	1	910	1	910
Acker	Parkanlage	480	2	960	3	1440
Acker	Kinderspielplatz	880	2	1760	3	2640
Obstwiese	Obstwiese	840	5	4200	5	4200
Zwischensumme für Erhalt				54110		55470
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen						
Straße Nelkenweg	Fußweg Nelkenweg (gepflast	615	1	615	2	1230
Grünland	Sukzessionsfläche	530	3	1590	4	2120
Acker	Sukzessionsfläche	240	2	480	4	960
Acker	Sukzessionsfläche	1450	2	2900	4	5800
Acker	Sukzessionsfläche	7290	2	14580	4	29160
Straße Nelkenweg	Sukzessionsstreifen am Redd	460	1	460	4	1840
Zwischensumme für Ausgleichsmaßnahmen				20625		41110
Gesamtfläche		84520				
Summe der Flächenwerte:				224323		203305
Erforderliche Ausgleichsfläche						
Acker	Sukzessionsfläche	6000	1	6000	5	30000
Gesamtsumme				230323		233305

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Nettobauland

Allgemeines Wohngebiet	50.310 m ²	5,031 ha
------------------------	-----------------------	----------

Verkehrsflächen

Planstraße A	2.720 m ²	0,272 ha
--------------	----------------------	----------

Planstraße B	3.120 m ²	0,312 ha
--------------	----------------------	----------

Planstraße C	1.210 m ²	0,121 ha
--------------	----------------------	----------

Fliederweg	660 m ²	0,066 ha
------------	--------------------	----------

Fuß- und Radweg	850 m ²	0,085 ha
-----------------	--------------------	----------

	8.560 m ²	0,856 ha
--	----------------------	----------

Flächen für Versorgungsanlagen

Blockheizwerk	420 m ²	0,042 ha
---------------	--------------------	----------

Grünflächen

Parkanlage	480 m ²	0,048 ha
------------	--------------------	----------

Kinderspielplatz	880 m ²	0,088 ha
------------------	--------------------	----------

	1.360 m ²	0,136 ha
--	----------------------	----------

Regenrückhaltebecken

	9.110 m ²	0,911 ha
--	----------------------	----------

Sukzessionsflächen

Redder	2.660 m ²	0,266 ha
--------	----------------------	----------

Sukzessionsflächen	9.970 m ²	0,970 ha
--------------------	----------------------	----------

	12.630 m ²	1,263 ha
--	-----------------------	----------

Größe des Plangebietes insgesamt:

	82.390 m ²	8,239 ha
--	-----------------------	----------

=====

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Die Stadt strebt den Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsträger an.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemeine Versorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen in den neuen Erschließungsstraßen oder in den privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten hergestellt werden. Notwendige Abstimmungsgespräche werden vor Baubeginn mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die zentrale Wasserversorgung sowie die Stromversorgung sollen dabei durch die Schleswig AG sichergestellt werden. Vermutlich wird dazu die Errichtung mindestens einer neuen Trafostation notwendig werden, für die dann nach Angabe des Versorgungsträgers eine entsprechende Fläche festgesetzt werden kann.

Das Plangebiet soll selbstverständlich auch einen Anschluß an die öffentlichen Fernsprechanlagen erhalten. Notwendige Abstimmungsgespräche werden auch hier rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Bundespost/Telekom geführt werden.

7.2 Fernwärmeversorgung

Die Stadt plant in Zusammenarbeit mit dem Versorgungsträger Schleswig die Errichtung eines vermutlich mit Gas betriebenen Blockheizwerkes. Durch den Erschließungsvertrag soll dabei der Anschlußzwang für alle Neubauten im Plangebiet geregelt werden. Aus rechtlichen Gründen beinhaltet ein derartiger Anschlußzwang allerdings keinen Benutzungszwang. Die Stadt geht aber davon aus, daß trotzdem alle Gebäude im Plangebiet mit der Fernwärme geheizt werden.

Das Fernwärmeheizwerk wird so konzipiert werden, daß auch ein Anschluß weiterer Gebiete außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches möglich wird, so daß eine rentable und wirtschaftliche Fernwärmeversorgung angeboten werden kann, was aus Umweltschutzgesichtspunkten im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen sehr wichtig ist.

7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes-Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedtin Bad Segebergs sichergestellt. Das gesamte Abwasser wird vermutlich zunächst über eine Pumpstation geführt werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um die neuen Wohneinheiten ordnungsgemäß mit zu entsorgen.

7.4 Entsorgung des Niederschlagswassers und Regenrückhaltebecken

Im Süden ist eine Fläche für ein großes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ein kleineres war an dieser Stelle bereits im Bebauungsplan Nr. 55 zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers des angrenzenden Gewerbegebietes festgesetzt worden. Dieser Bereich wird jetzt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 herausgenommen, um insgesamt ein größeres Regenrückhaltebecken festsetzen zu können, das neben dem im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwasser auch das des neuen Plangebietes mit aufnehmen kann.

Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie aus dem Bereich der befestigten Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser wird also diesem Regenrückhaltebecken zugeführt. Auf den Baugrundstücken selbst soll, wenn möglich, eine Versickerung vor Ort durchgeführt werden. Nur wo dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, bleibt ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation und damit eine Ableitung in das Regenrückhaltebecken möglich.

Die Stadt möchte das Regenrückhaltebecken und seine Uferbereiche als öffentliche Grünanlage anlegen und mit Spaziermöglichkeiten versehen, um einen Naherholungsbereich schaffen zu können. Die eigentliche Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge wurde als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am östlichen Ende des Regenrückhaltebeckens entlang des dort vorhandenen Knicks festgesetzt. Dieser Weg wird neben seiner Funktion als Fußweg so ausgebaut, daß Versorgungsfahrzeuge ihn befahren können.

8. Finanzierung

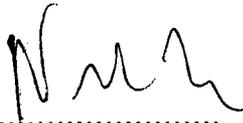
Die Stadt wird, wenn irgend möglich, mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abschließen, in dem auch die Frage der Erschließungskosten geregelt sein wird. Die Erschließungsanlagen werden dann nach Fertigstellung mangel-, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Begründung am 05.07.1994 gebilligt.

Bad Segeberg, den 31. AUG. 1994




.....
Der Bürgermeister

* Geändert gemäß Erlaß des Innenministers vom 26.10.1994. AZ.: IV 810b-512.113-60.5(58)

