

# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet südlich der Straße Am Apfelgarten, östlich des Nelkenweges sowie nördlich des Regenrückhaltebeckens

### Inhalt

1	Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
2	Lage und Umfang des Gebietes der Bebauungsplanänderung.....	2
3	Städtebauliches Konzept .....	2
3.1	Allgemeines Planungsziel .....	2
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	3
4	Ausgleichsmaßnahmen.....	4
5	Verkehrliche Erschließung und Stellplatzbedarf .....	4
5.1	Erschließung des Baugebietes .....	4
5.2	Ruhender Verkehr.....	5
6	Ver- und Entsorgung .....	5
7	Kosten.....	6

### 1 Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 04. Oktober 2000 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 in den nachfolgend bezeichneten Teilen zu ändern. Der zu ändernde Teilbereich ist im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

## **2 Lage und Umfang des Gebietes der Bebauungsplanänderung**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 22.12.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58. Der zu ändernde Teilbereich umfaßt eine Fläche von 23.840 m<sup>2</sup>. Das Gebiet befindet sich südlich der Bahntrasse Bad Segeberg - Bad Oldesloe und der Bundesstraße 206. Im Norden grenzt unmittelbar ein bereits mit Geschosswohnungen bebauter Bereich an, östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage und ein Gewerbegebiet. Im Süden grenzt unmittelbar an den Planungsbereich ein Regenrückhaltebecken an. Die Fläche ist unbebaut, sie wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt zur Zeit brach.

Begrenzt wird der Änderungsbereich

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Apfelgarten und die Grenzen des Flurstücks 7/57,
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie des Nelkenweges,
- im Osten durch die südwestliche Begrenzungslinie der Straße Am Apfelgarten und die jeweils südöstlichen Grenzen der Flurstücke 32/4 und 7/65,
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Bachlaufes und in der Verlängerung durch die jeweils südliche Grenze der Flurstücke 35/3, 34/4, 34/3 und 33/3.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Allgemeines Planungsziel**

In seiner Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan Nr. 58 auch für den Bereich südlich der Straße am Apfelgarten Geschosswohnungsbau fest. Der B-Plan Nr. 58 mit seinen Festsetzungen von Geschosswohnungsbau war zu einem großen Teil auch eine Reaktion auf den Mangel an Geschosswohnungen, wie er Ende der achtziger und Anfang der neunziger Jahre festzustellen war. Ferner trug der Ursprungsplan den Prognosen aus der Zeit der Wiedervereinigung Rechnung, die Wanderungsgewinne und entsprechende Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau vorhersagten. Zwar trafen diese Vorhersagen auch zu, jedoch nicht in dem Ausmaß, für welchen der Ursprungsplan Kapazitäten bereithält.

Seit Mitte bzw. Ende der neunziger Jahre besteht faktisch keine Nachfrage mehr nach Geschosswohnraum für den Erstbezug. Andererseits ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhäusern weiterhin zu verzeichnen.

Städtebaulich ist es nicht wünschenswert, dass das Gebiet südlich der Straße Am Apfelgarten weiterhin brach liegt. Durch eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern südlich der Straße Am Apfelgarten soll einerseits ein gegensätzlicher Akzent zu der nördlich der Straße gelegenen Geschossbebauung gesetzt werden, andererseits soll durch die verdichtete Einfamilienhausbebauung (überwiegend Doppel- und Reihenhäuser) eine angepasste Weiterentwicklung der Siedlung erfolgen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit dieser ersten Änderung eine positive Vielfalt an Bebauungstypen erzielt werden, die für das Baugebiet insgesamt zu einer Aufwertung führt.

Dabei ist einzuräumen, dass eine an sich wünschenswerte Bereicherung durch freistehende Einfamilienhäuser - für die nach wie vor eine beträchtliche Nachfrage besteht - aus Gründen der Wirtschaftlichkeit unrealistisch ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundüberlegung im Ursprungsplan, in fußläufiger Nähe zum Bahnhof, zum ZOB, zur

Innenstadt und zu Einzelhandelsgeschäften eine eher verdichtete Bauweise wie den Geschosswohnungsbau zu realisieren, nach wie vor richtig ist.

Mit dem hier verfolgten Konzept einer relativ hohen Grundstücksausnutzung durch Reihen- und Doppelhäuser scheint der zur Zeit mögliche Kompromiss zwischen möglichst großer Typenvielfalt, erhöhter Verdichtung in zentraler Lage, Befriedigung der vorherrschenden Nachfrage und Wirtschaftlichkeit gefunden zu sein.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten ist in erster Linie die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Die Bereitstellung notwendiger Folgeeinrichtungen (zum Beispiel Läden zur Nahversorgung der Bevölkerung) sind darüber hinaus allgemein zulässig. Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der Wohnruhe erwarten lassen, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig, so dass durch diese Festsetzung eine hohe Wohnqualität erzielt werden kann.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt differenziert nach der Lage der einzelnen Bauflächen. Die Gliederung erfolgt durch unterschiedliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Geschossigkeit der Gebäude.

Im nördlichen Bereich - also im Übergang zu den bestehenden Geschosswohnungen erfolgt eine Festsetzung der im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen.

Mit diesen Festsetzungen kann eine verdichtete Einfamilienhausbebauung (in Form von Reihen- und Doppelhäusern) auf kleinen Grundstücken erzielt werden und an das städtebauliche Grundkonzept des ursprünglichen Bebauungskonzeptes angeknüpft werden. Die festgesetzte Geschossigkeit vermittelt zu der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung im nördlich angrenzenden Baugebiet.

Mit der angestrebten verdichteten Bebauung in diesem Teilbereich wird das Ziel verfolgt, das wachsende Bedürfnis nach bezahlbarem Wohneigentum - gerade für junge Familien - zu befriedigen. Außerdem trägt diese Bauweise zu dem in § 1a des Baugesetzbuches geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Festsetzungen für den südlichen Teil des Änderungsbereiches sehen eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (ED) in aufgelockerter Bauweise vor. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,35 festgesetzt und die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss begrenzt. Auf diese Weise wird ein fließender Übergang in den Gebäudehöhen und in der Ausnutzung der Grundstücke von Norden nach Süden erzielt. Im südlichen Bereich wird darüber hinaus eine Verzahnung zwischen den bebaubaren Grundstücken und dem angrenzenden Freiraum (Ausgleichsflächen, Regenrückhaltebecken) herbeigeführt.

Insgesamt führt die Änderung des Bebauungsplans zu einer breiteren Fächerung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, da im Gegensatz zur ursprünglichen städtebaulichen Konzeption der Anteil an Geschosswohnungsbau reduziert und eine größere Vielfalt an Bauformen für verschiedenste Wohnbedürfnisse und Einkommenschichten bereitgestellt werden kann.

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Für den gesamten Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Damit verbleibt den künftigen Bauherren ein hinreichender Spielraum für die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper auf den Grundstücken. Das restriktivere Instrument der Baulinien wird nicht angewendet, da die Sicherung der städtebaulichen Qualität auch ohne diese Festsetzungen gewährleistet werden kann.

Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Bebauung aufgelockert und der Einzelhauscharakter der Siedlung gewahrt. Es findet eine Anpassung an die vorgefundene Situation im Umfeld des Baugebietes statt. Abgesehen von den Reihenhäusern sind bei jedem Bauvorhaben seitliche Grenzabstände einzuhalten.

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes - im Übergangsbereich zum Freiraum - wird die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt. Damit wird eine Abstufung der Bauvolumina von Norden nach Süden und somit ein zunehmender Anteil an Freiflächen in der Siedlung gesichert.

### *Örtliche Bauvorschriften*

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur Firstrichtung der Gebäude getroffen. Die Dachneigung der ausschließlich zulässigen Satteldächer orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans und beträgt 28° bis 45°. Diese Festsetzung bietet den zukünftigen Bauherren ausreichende Flexibilität, verhindert aber die Verwendung von Flachdächern oder sonstigen abweichenden Dachformen, die sich nicht in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen würden.

## **4 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Umfangreiche Ermittlungen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 für das dort verfolgte Planungskonzept erfolgt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert worden. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich geringfügige Veränderungen der zulässigen Nutzungsart und -intensität. Da die zu erwartenden Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft nur marginal von denen des Ursprungsplanes abweichen, kann von der Durchführung einer erneuten landschaftspflegerischen Begleitplanung abgesehen werden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden in ihrem Umfang übernommen. Der Ausgleich kann jedoch aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, daher ist ein Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzusehen. Insgesamt werden ca. 25 % der im bisherigen B-Plan-Gebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen durch Überbauung entfallen. Die für diese Flächennutzung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf Flächen im Süden Bad Segebergs stattfinden (städtische Flächen im Bereich des Klärwerkes, Gemarkung Högersdorf, Flur 4, Flurstücke 16/14 und 16/15). Regelungen über die von den Eigentümern der Flächen bzw. den zukünftigen Bauherren zu zahlenden Geldleistungen für den Erwerb der Ausgleichsflächen werden vertraglich getroffen.

## **5 Verkehrliche Erschließung und Stellplatzbedarf**

### **5.1 Erschließung des Baugebietes**

Haupterschließungsstraße für das Baugebiet ist die am Nordrand verlaufende Straße Am Apfelgarten. Diese Straße ist bereits vorhanden und nach dem Separationsprinzip mit eigenständigen Gehwegen ausgestattet, im Einmündungsbereich befinden sich verkehrsberuhigende Einbauten. Am westlichen Ende der öffentlichen Straße ist eine Wendeanlage gelegen, an der öffentliche Parkplätze untergebracht sind. In Verlängerung dieser öffentlichen Straße dient ein privater, mit Fahrrechten belegter Erschließungsweg der Anbindung der nördlich gelegenen Wohnzeilen.

Die Straße Am Apfelgarten ist geeignet und ausreichend leistungsfähig, um die Erschließungsfunktion für den Planungsbereich zu übernehmen. Es ist vorgesehen, dass der bislang private Stichweg im Westen zukünftig an die Stadt Bad Segeberg übergeben und öffentlich gewidmet wird. Die Erschließung der abseits der Straße Am Apfelgarten gelegenen Grundstücke erfolgt über private Wohnwege, über die eine hinreichende Erschließung der Grundstücke gesichert und die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Alle Wohnwege werden als Stichwege ausgeführt, so dass Durchfahrtverkehre nicht die Wohnruhe stören können. Für den Fußgängerverkehr werden durch die Anlage von Fußwegen durchgängige Verbindungen geschaffen, so dass insbesondere für spielende Kinder und Spaziergänger Umwege vermieden werden.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im wesentlichen auf den privaten Grundstücken. Der Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit wird auf diese Weise nachgewiesen. Zulässig sind auf den privaten Grundstücken sind Garagen, Carports oder offene Stellplätze. Darüber hinaus befinden sich gemeinschaftliche Stellplatzanlagen dezentral im Baugebiet verteilt, die über kurze Wege an die Wohnbebauung angebunden sind.

Zusätzlich wird eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen vorgehalten. Ein Drittel an weiteren Stellplätzen wird im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Der Wegfall von acht öffentlichen Parkplätzen auf dem Parkstreifen entlang der Straße Am Apfelgarten durch die Einrichtung von Grundstückszufahrten wird durch die Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des nicht mehr benötigten Wendehammers vollständig ersetzt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bislang nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Alle notwendigen Einrichtungen müssen in der neuen Haupterschließungsstraße (Am Apfelgarten) untergebracht bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Erschließungswegen gesichert werden. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche sind vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen.

Die zentrale Wasser- und Stromversorgung soll durch die Schlesweg AG oder einen anderen leistungsfähigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Um den Anschluß an das öffentliche Fernsprechnet zu gewährleisten sind rechtzeitig vor Baubeginn Gespräche mit der Telekom oder einem anderen leistungsfähigen Telekommunikationsunternehmen zu führen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt in Bad

Segeberg sichergestellt. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um die neuen Wohneinheiten ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im südlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken wird das von öffentlichen Straßen und Wegen sowie aus dem Bereich der befestigten Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser gesammelt. Auf den Baugrundstücken selbst soll eine Versickerung vor Ort durchgeführt werden. Wo dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist kann ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation und eine Einleitung in das Rückhaltebecken vorgenommen werden.

## **7 Kosten**

Die Stadt beabsichtigt, mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem auch die Frage der Erschließungskosten geregelt sein wird. Die Erschließungsanlagen verbleiben zum überwiegenden Teil im Eigentum des Erschließungsträgers. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten unterschiedlicher Begünstigter werden im Bebauungsplan gesichert. Lediglich der westliche Abschluss der Straße Am Apfelgarten - Wendehammer mit Fahrstraße - soll kostenlos vom Erschließungsträger an die Stadt übertragen werden und als öffentliche Straße gewidmet werden.

Soweit die Stadt Bad Segeberg als Erschließungsträger tätig wird, erhebt sie zur Deckung der weiteren Aufwendungen Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Ortsrecht.

Bad Segeberg, 6. August 2003

Stadt Bad Segeberg

Hans-Joachim Hampel  
Bürgermeister