

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 58
2. Änderung

DER

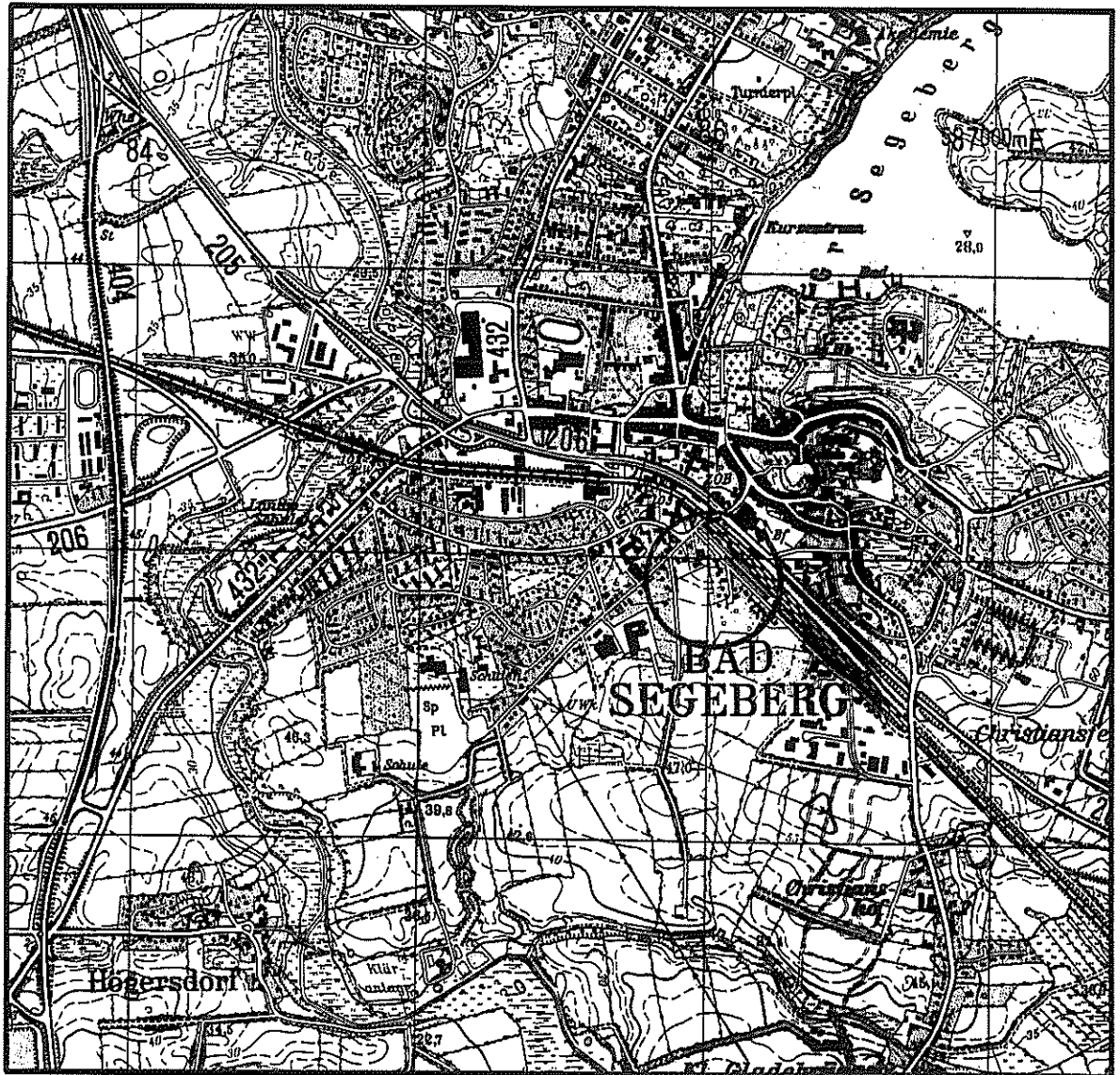
STADT BAD SEGEBERG

KREIS SEGEBERG

D

D

D



Stadt Bad Segeberg

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 58

2. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§10(1)

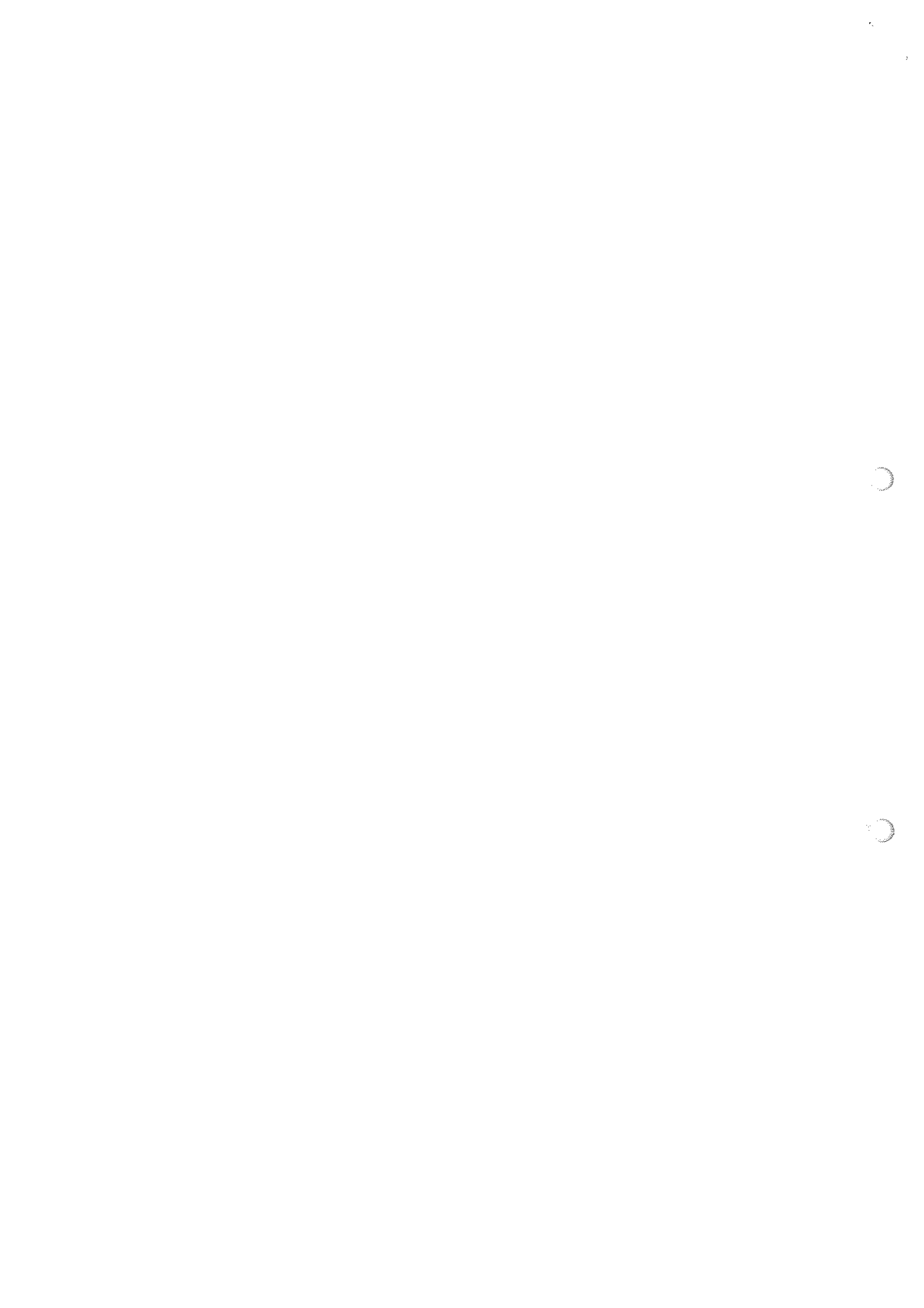


§10(2)



§10(3)





Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Allgemeiner Hinweis	3
4. Planungsziel.....	3
5. Ver- und Entsorgung	4
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	5

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Bad Segeberg

1. Planungsgrundlagen

Für die Stadt Bad Segeberg gilt der Flächennutzungsplan, der am 12.04.1967 rechtswirksam geworden ist und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden sind. Die Vorgaben dieser Bauleitpläne werden aber im Bebauungsplan Nr. 58 und in seinen Änderungen verwirklicht, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Genüge getan wird.

Auch der von der Stadt Bad Segeberg verabschiedete Landschaftsplan sieht das Gelände als Baufläche vor.

Im Jahre 1994 hat die Stadt für ein größeres Gebiet im Süden von Bad Segeberg südlich der Bahntrasse und der Bundesstraße 206 den Bebauungsplan Nr. 58 aufgestellt, der für das jetzige Planungsareal ebenfalls bereits Wohnbauflächen, allerdings zum größten Teil in Geschosswohnungsbauweise, vorsah. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde der Baubereich dann in kleinere Baufelder aufgeteilt, und es wurden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser statt der Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Reihenhäuser wurden dabei entlang der Erschließungsstraße Am Apfelgarten festgesetzt und die Einzel- und Doppelhausbereiche südlich daran anschließend, von der Haupterschließungsstraße abgewandt. Der Bebauungsplan Nr. 58 und die 1. Änderung dazu bleiben, soweit sie nicht durch die 2. Änderung überplant werden, rechtswirksam. Lediglich für den Bereich der jetzigen Planänderung treten sie nach Rechtswirksamkeit der 2. Änderung außer Kraft.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Grundstücke unmittelbar südlich der Straße Am Apfelgarten jeweils in einer Bebauungstiefe sowie eine Grundstücksfläche nördlich der Straße Am Apfelgarten östlich der dortigen mehrgeschossigen Wohnungsbauten und westlich des Flurstückes 7/98 incl. der bereits vorhandenen Wegefläche Richtung Fliederweg und im Norden bis an die Südgrenze des Grundstückes 7/55 westlich des Fliederweges.

Das Plangebiet besteht also aus 2 Teilen und liegt im Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 58, der im Bereich des Stadtgebietes südlich der Bahntrasse und der Bundesstraße 206 liegt. Das Gelände selbst ist noch unbebaut. An der bereits fertig gestellten Erschließungsstraße Am Apfelgarten sind im Nordwesten mehrgeschossige Mietwohnungsblocks vorhanden. Nordöstlich und südlich davon befinden sich Einzel- und Doppelhäuser.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 10.594 m², davon befinden sich 6.408 m² südlich der Straße Am Apfelgarten und 4.186 m² nördlich davon.

3. Allgemeiner Hinweis

In dieser Begründung wird im Nachfolgenden nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Hinsichtlich der ursprünglichen und unverändert übernommenen Festsetzungen kann auf die Begründungen zu dem Bebauungsplan Nr. 58 und zu seiner 1. Änderung verwiesen werden.

4. Planungsziel

Wie bereits erwähnt, sieht sowohl der Bebauungsplan Nr. 58 als auch seine 1. Änderung für das jetzige Plangebiet schon ein Allgemeines Wohngebiet vor, das zunächst mit Geschosswohnungsbauten bebaut werden sollte, und das im Rahmen der 1. Änderung unmittelbar entlang der Straße Am Apfelgarten jetzt für Reihenhausbauung vorgesehen ist. Im Laufe der Verwirklichung des Neubaugebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 hat sich aber herausgestellt, dass der Bedarf für Reihenhäuser gesunken ist, sodass jetzt auf den fraglichen Grundstücken ebenfalls die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden soll, wie dies im Süden und Westen unmittelbar anschließend auch bereits möglich ist.

Durch die 2. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke unmittelbar südlich der Straße Am Apfelgarten so festgesetzt, wie dies für den gesamten übrigen Bereich südlich dieser Erschließungsstraße durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 bereits vorgegeben ist. Damit wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Genüge getan und es ist eine gleichartige Bebauung für die gesamte Baueinheit südlich der Straße Am Apfelgarten möglich.

Aus diesen Überlegungen heraus wurden auch die textlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung und, soweit sie noch Gültigkeit haben konnten, auch aus dem Bebauungsplan Nr. 58 direkt übernommen. So ist z.B. wieder nur die Errichtung von 2 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus zugelassen.

Durch die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird auch dafür gesorgt, dass das Plangebiet aufgelockert bebaut ist und damit die Wohnqualität insgesamt gehoben wird. Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 vorgesehene Reihenhausbauung war eine wesentlich intensivere Grundstücksnutzung entlang der Straße Am Apfelgarten vorgesehen.

Selbstverständlich mussten die Baufelder, die so vorgesehen waren, dass Reihenhäuser errichtet werden konnten, neu aufgeteilt werden. Dies auch schon deshalb, weil die für die Reihenhäuser vorgesehenen Stellplätze entfallen können und mit in die Baubereiche einbezogen werden. Bei Einzel- und Doppelhausbebauung besteht die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterzubringen.

Entgegen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird im Bereich südlich der Straße Am Apfelgarten die Firstrichtung senkrecht zur Straße festgesetzt, um so eine optimale Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Für den Geltungsbereich nördlich der Straße Am Apfelgarten wird mit der 2. Änderung ein großes Baufeld für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung wurden entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung im Süden des Baugebietes angepasst.

Die Erschließung des Gebietes wird privatrechtlich geregelt. Dieses ist möglich, da sich das gesamte Gebiet im Besitz eines Eigentümers befindet. Eine Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen Fliederweg und der Straße Am Apfelgarten ist nicht vorgesehen.

Zwischen diesem geänderten Baubereich nördlich der Straße Am Apfelgarten und der Straßenfläche selbst liegen öffentliche Parkbereiche, die natürlich, weil sie als Besucherparkplätze auch für die mehrgeschossigen Wohngebäude dienen, in Zukunft weiter erhalten bleiben müssen. Das Änderungsgebiet beginnt deshalb erst nördlich dieser Parkplatzanlage.

Für das gesamte Baugebiet sind für insgesamt 165 Wohneinheiten Parkplätze nachzuweisen. Davon werden für die Geschossbauten 108 und für die Einzel- und Doppelhausbebauung 57 Wohneinheiten in Anrechnung gebracht. In diesem Fall können, da das Gebiet schon erschlossen ist, für 30% Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden. Daraus folgt, dass 49 Parkplätze erforderlich werden. 40 sind bzw. werden errichtet nördlich der Straße Am Apfelgarten und östlich der Geschossbauten, weiterhin sind 9 südlich der Straße Am Apfelgarten, in Längsaufstellung, im Osten des Plangebietes vorhanden. Um die Parkplätze und den Baumbestand zu sichern, sind die Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Eine Stadtbuslinie, der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit Übergang zu allen Buslinien des Regionalverkehrs und der Bahnhofpunkt Bad Segeberg sind vom Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 58 in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Neue landschaftspflegerische Begleituntersuchungen werden nicht notwendig, da zum einen alle grünordnerischen Regelungen der vorausgehenden Bauungspläne, soweit sie das jetzige Änderungsgebiet betreffen, hier wieder übernommen werden. Und zum anderen wird keine neue Bauungsmöglichkeit oder Versiegelung geschaffen. Ganz im Gegenteil wird die Bauungsdichte sogar reduziert und die Planung ist dadurch landschaftspflegerisch verträglicher.

5. Ver- und Entsorgung

In den Straßen Am Apfelgarten und Fliederweg sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die die Grundstücke des Plangebietes ohne Probleme angeschlossen werden können. Es war ja eine ursprünglich wesentlich höhere Bauungsdichte vorgesehen.

Die zentrale Wasserversorgung sowie die Stromversorgung werden von der E.ON sichergestellt. In diesem Änderungsgebiet ist die Errichtung eines Trafos nicht zusätzlich notwendig, zumal die Bauung ja gegenüber den ursprünglichen Bauungsplänen reduziert wird.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes – Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt – in Bad Segeberg sichergestellt. Die Kapazität dieser Kläranlage ist ausreichend.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie sonst im Plangebiet auch üblich, entweder vor Ort auf eigenem Grund und Boden versickert oder in das angrenzende Regenrückhaltebecken abgeleitet. Auch an diesen Regelungen wird gegenüber dem ursprünglichen Bauungsplan nichts verändert.

Das Plangebiet wird über das Fernwärmenetz der E.ON Hanse AG mit Fernwärme versorgt.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Stadt Bad Segeberg geht davon aus, dass lediglich privater Grunderwerb zu tätigen ist und sonstige bodenordnende Maßnahmen nicht infrage kommen, zumal die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits hergestellt sind.

Die durch die Planung zusätzlich anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und sind zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in entsprechenden Verträgen zu regeln.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 07.12.2004 gebilligt.

Bad Segeberg, den 28. 12. 04



Kauppel
.....
Bürgermeister

10
11



12
13



14
15