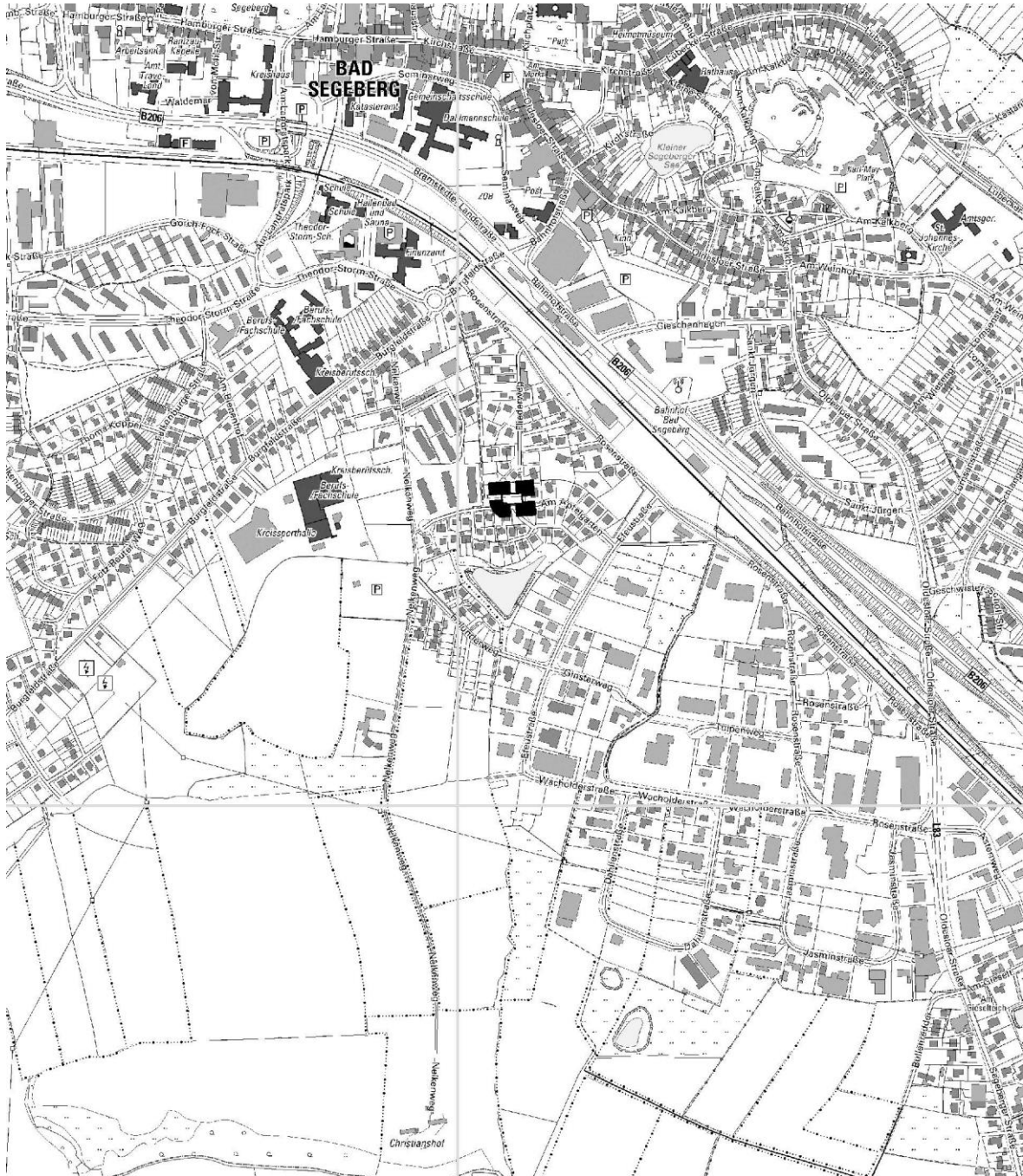


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Pkw-Verkehr	2
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	2
3.4 Fuß- und Radverkehr	2
3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung	2
3.6 Natur und Landschaft	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Landes- und Regionalplanung	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan	4
5. Veranlassung und Ziel der Planung	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Allgemeines Wohngebiet	5
6.2 Stellplätze und Nebenanlagen	5
6.3 Maß der baulichen Nutzung	6
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	6
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
6.7 Örtliche Bauvorschriften	6
7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	7
8. Hinweise	7
8.1 Bodendenkmale	7
8.2 Kampfmittel	7
8.3 Telekommunikationsleitungen	7
9. Städtebauliche Kenndaten	8
10. Kosten und Finanzierung	8
II. Beschluss	8

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Bad Segeberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 522 m² und umfasst das Gebiet südlich der Grundstücke Fliederweg 30 und Am Apfelgarten 32, westlich des Stichweges zwischen den Straßen "Am Apfelgarten" und "Fliederweg", nördlich der Straße "Am Apfelgarten" sowie östlich des Parkplatzes "Am Apfelgarten".

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 22.03.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Ziel ist es, auf einer bisher brachliegenden Fläche eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Diese Verfahrensart ist möglich, da mit der Planung eine bauliche Nachverdichtung auf einer im Bebauungszusammenhang liegenden Brachfläche planungsrechtlich vorarbeitet wird.

Durch den Bebauungsplan wird eine neue Versiegelung von 183 m² (522 m² x GRZ 0,4 = 208,8 m²) ermöglicht. Die Begrenzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 greift somit nicht.

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

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Abgesehen davon ist die Bestandssituation der geschützten Arten und Biotope zu erfassen und die Auswirkungen der Planung auf diese zu ermitteln. Hierfür sind ggf. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten, da Betriebe, von denen entsprechende Störungen ausgehen könnten, nicht im Umfeld angesiedelt sind.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVObI. S-H 2021 S. 1422), in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Bei der überplanten Flächen handelt es sich derzeit um eine versandete Brachfläche ohne Vegetation. Umgeben ist das Plangebiet von der vorhandenen Bebauung in der Straße „Am Apfelgarten“. Diese weist eine sehr heterogene Struktur auf und ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern im Norden, Osten und Westen sowie durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Westen.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Straße „Am Apfelgarten“. Im weiteren Verlauf erfolgt die Erschließung über die Efeustraße, Rosenstraße und Burgfeldstraße die überregionale Anbindung an die B 206.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht an die Stadtbuslinie angebunden. Der Bahnhofpunkt der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe liegt in einem Radius von 400 m sowie eine Bushaltestelle in der Rosenstraße in einem Radius von ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Beide sind per Fahrrad und/oder zu Fuß gut erreichbar.

3.4 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der zentralen Lage im Süden von Bad Segeberg ist die Innenstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen sowie Ärzten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hier befinden sich ebenfalls Kindergärten sowie weiterführende Schulen. Die Grundschulen und weiterführende Schule der Südstadt sind ebenfalls vom Plangebiet aus gut erreichbar.

3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser und Schmutzwasser kann über die vorhandene Trennkanalisation in der Straße „Am Apfelgarten“ abgeleitet werden. Der bindige Boden in der Südstadt lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht zu.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz sichergestellt. In dem Bereich „Am Apfelgarten“ stehen bis zu 144 m³/h bereit.

3.6 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 weist keine besonderen Strukturen für die Flora- und Fauna auf, da die Fläche derzeit versandet ist. Durch eine gärtnerische Gestaltung ist davon auszugehen, dass die Fläche künftig einen höheren Wert für die Natur und Landschaft hat.

Die Umgebung ist geprägt durch Hausgärten sowie Abstandsgrün zwischen den Mehrfamilienhäusern.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau.¹

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

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

Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar (siehe Abb. 1). Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

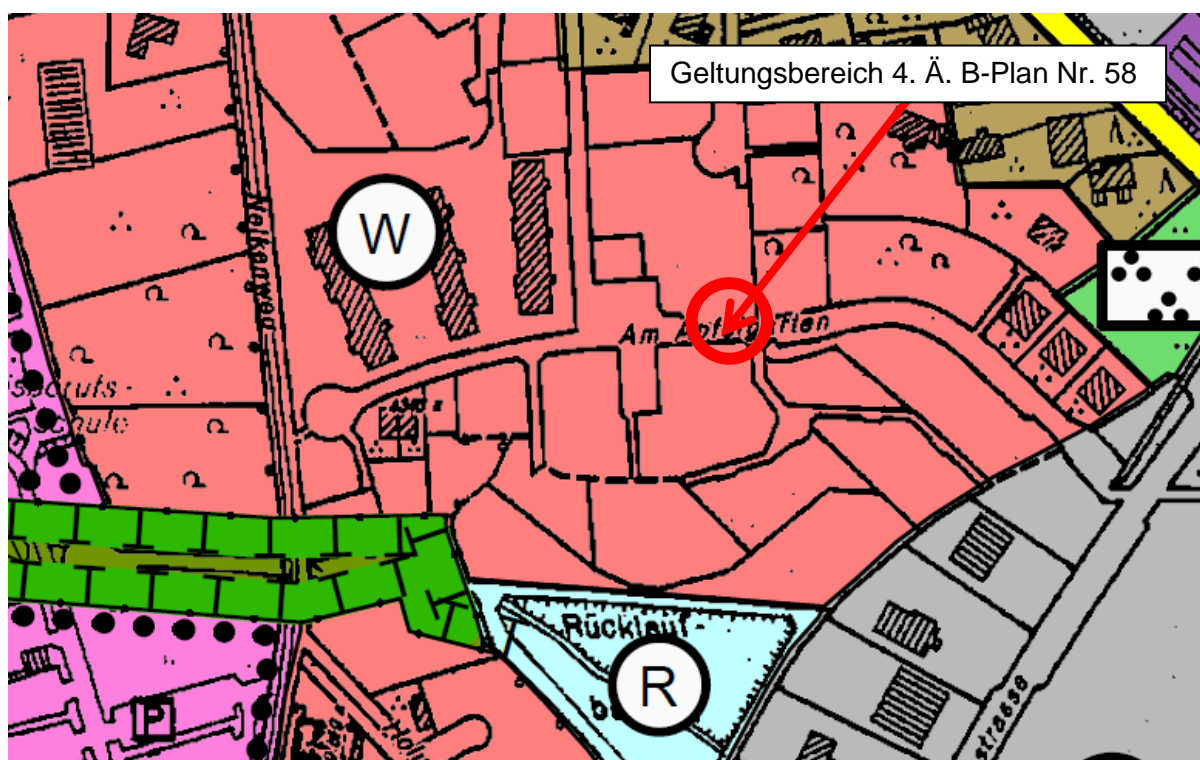


Abb. 1: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplans des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstadt

¹ Vgl. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel, S. 129

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

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist innerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit der Planung.

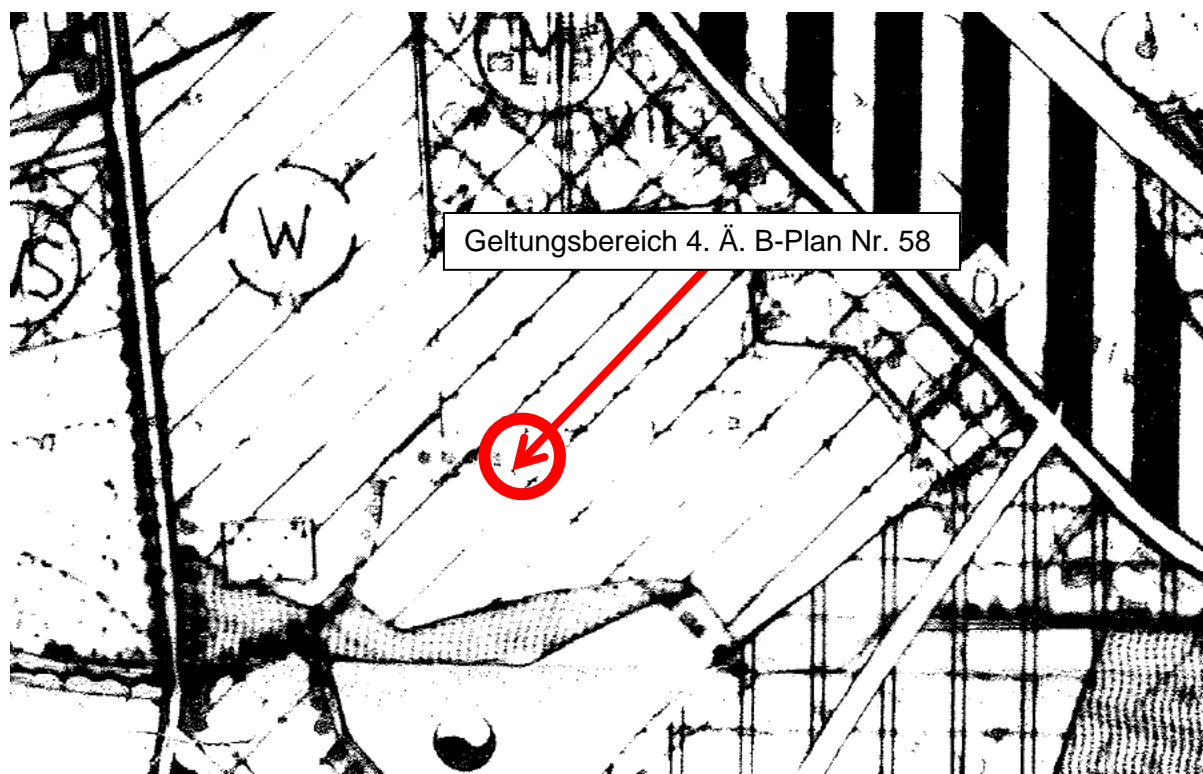


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg

4.4 Bebauungsplan

Die überplanten Flächen liegen innerhalb der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 aus dem Jahr 2005.

Dieser setzt für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest (siehe Abb. 3).

Ansonsten wird eine Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal jeweils zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht. Dabei sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,35 und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° vorgeschrieben. Die Traufhöhe ist auf 3,50 m über Sockelhöhe festgesetzt, welche höchstens 0,20 m über mittlerem Grundstücksniveau liegen darf. Ausgeschlossen sind Außenantennen. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als genehmigungsfreie Vorhaben gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein zulässig.

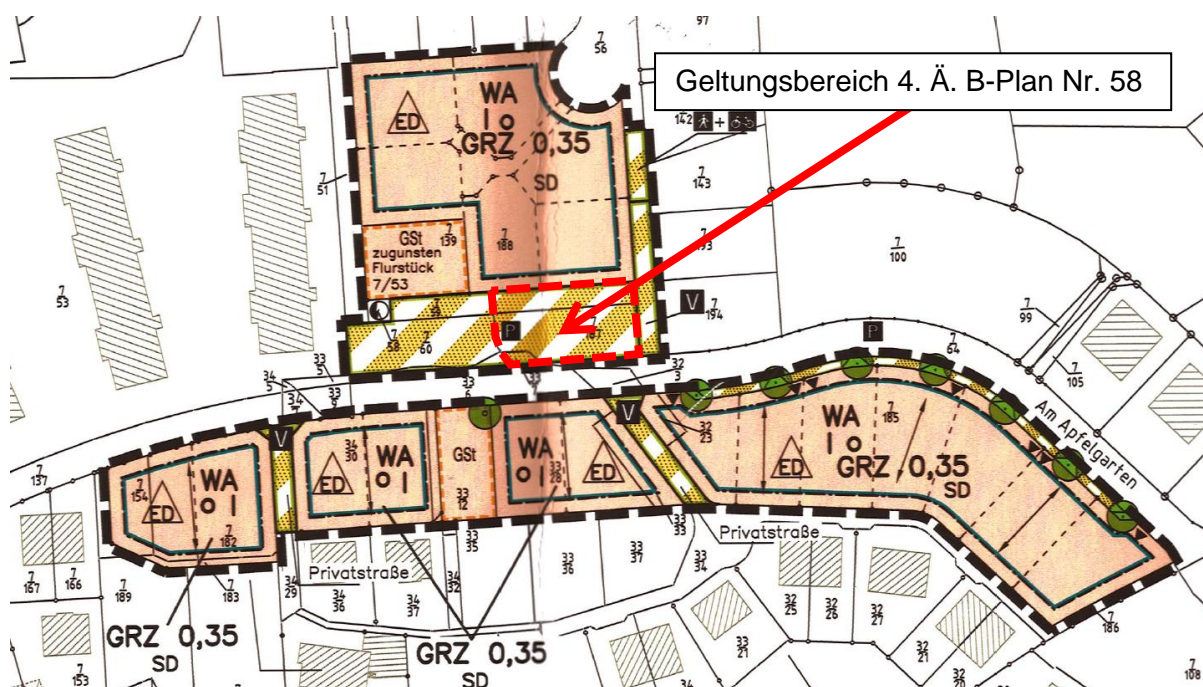


Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan Nr. 58 (2. Änderung)

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Bisher wird der überplante Bereich nicht als öffentliche Parkfläche genutzt. Daher sollte auf der bisher brachliegenden Fläche durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nun eine bauliche Entwicklung, in Anlehnung an die umliegende Bebauung, ermöglicht werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausschlüsse der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. der 2. Änderung übernommen und umfassen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Durch den Ausschluss kann verhindert werden, dass die Wohnbebauung durch diese Betriebe mit viel Kundenverkehr gestört wird.

6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Apfelgarten“ und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie im gesamten Umfeld außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als verkehrsfreie Bauvorhaben gem. § 63 LBO S-H zulässig.

Durch die Regelung zu den Stellplätzen und Nebenanlagen kann eine massive Bebauung zur Straße „Am Apfelgarten“ sowie für die Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen werden und das Stadtbild in der derzeitigen Form erhalten bleiben.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gegenüber der angrenzenden Grundstücke leicht erhöht und entspricht den Orientierungswerten der BauNVO.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge wird dabei durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, welche 26,00 m misst.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und Doppelhaushälfte begrenzt. Vor allem das recht kleine Grundstück bietet nur begrenzt Fläche für den ruhenden Pkw-Verkehr. Um den Parkdruck nicht weiter zu erhöhen, wird daher an dieser Regelung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgehalten.

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

Zum Schutz vor Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht ist dabei nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen.

Die nicht überdachten Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf den Grundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Dies kann durch Pflaster mit mindestens 20 % Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc. erreicht werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden, bis auf die Anzahl der Stellplätze sowie die matte Dacheindeckung, aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und sorgen für eine einheitliche Gestaltung der Siedlung „Am Apfelgarten“.

Stellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen, um die Straße „Am Apfelgarten“ nicht weiter mit ruhendem Verkehr zu belasten.

Dächer

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte Dachpfannen oder lebenden Pflanzen (Gründächer) zu verwendet. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich. Für Nebendächer sowie untergeordnete Dächer sind auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Außenantennen

Außenantennen, auch sog. Parabolantennen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Sockelhöhen

Die zulässige Sockelhöhe wird auf 0,20 m über mittlerem Grundstücksniveau begrenzt.

Wandhöhen

Die sichtbare Wandhöhe darf höchstens 3,50 m über der Sockelhöhe betragen.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Natur und Landschaft, da es sich um eine Brachfläche ohne Vegetation handelt.

Die ursprüngliche Planung sah eine vollständige Versiegelung zur Schaffung von Parkplätzen vor. Durch die 4. Änderung wird nur noch eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,525 zulässig sein. Dabei sind u. a. Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Die Auswirkungen sind daher geringer als bereits heute zulässig. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand wird dennoch durch die zusätzliche Versiegelung eine Verschlechterung vor allem des Schutzgutes Boden und Fläche ermöglicht.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmale

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

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

8.2 Kampfmittel

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

8.3 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRB.Hamburg@vodafone.com zu

übermitteln, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Überdeckungen der Telekommunikationsanlagen dürfen nicht verringert werden.

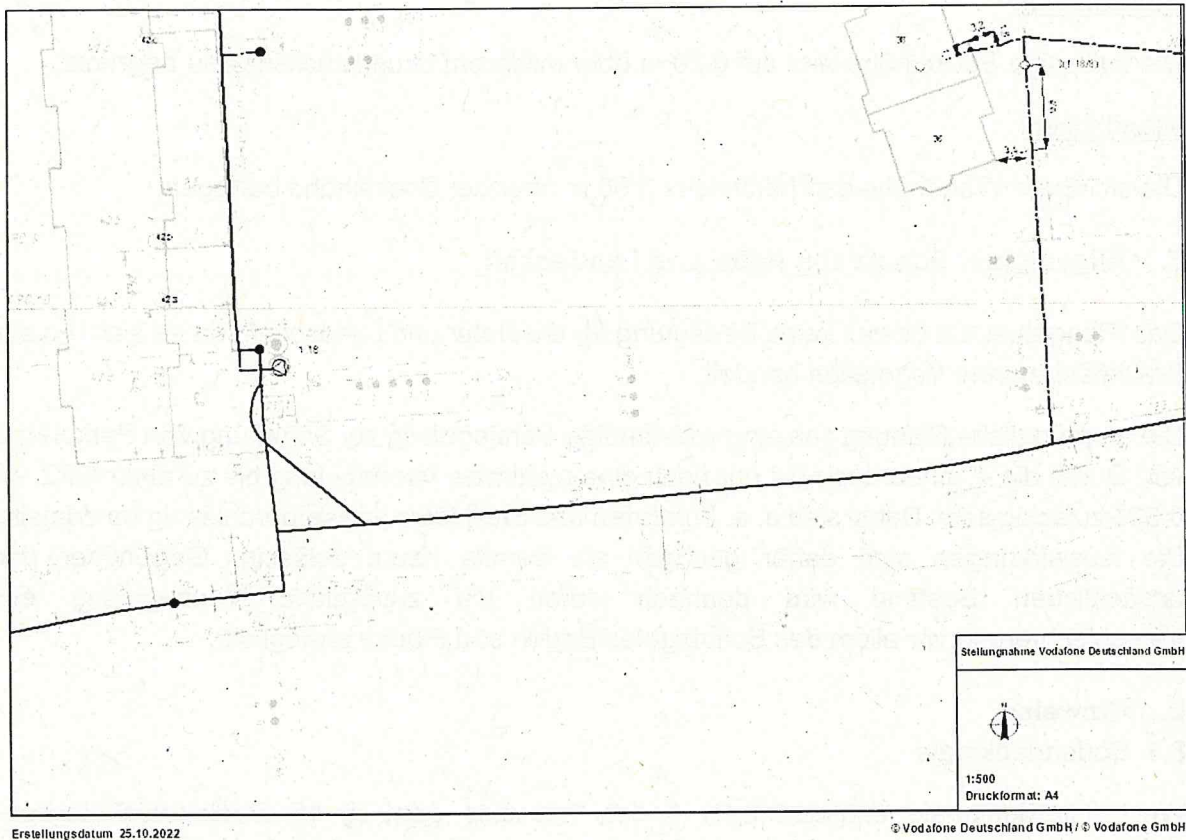


Abb. 4: Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH

9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 522 m² und umfasst nur die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

10. Kosten und Finanzierung

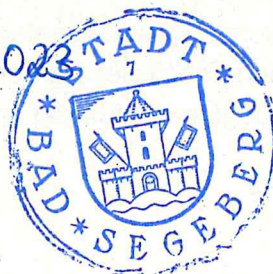
Das Verfahren wird von der Verwaltung durchgeführt. Die Kosten werden durch die spätere Veräußerung des Baugrundstückes getragen.

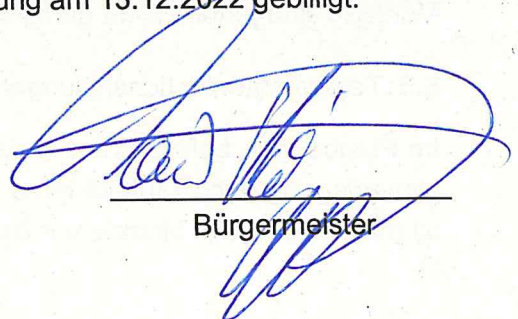
II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 13.12.2022 gebilligt.

Bad Segeberg, den

03.01.2023




Bürgermeister