

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet
östlich und westlich des Nelkenweges
- Teilbereich A (kostengünstiges Bauen nördlich und südlich des Holunderweges)
sowie Ausgleich in Teilbereich D

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- III. Städtebauliches Konzept
- IV. Ausgleichsmaßnahmen
- V. Verkehrliche Erschließung
- VI. Ver- und Entsorgung
- VII. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
- VIII. Kosten

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet östlich und westlich des Nelkenweges ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 in der zurzeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem am 16.01.1967 genehmigten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg entwickelt. Dazu wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch die 40. Änderung den neu entwickelten Planungszielen - WA-Gebiet und MI-Gebiet - angepaßt.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 63 liegt überwiegend östlich des Nelkenweges und erstreckt sich dort als ein ca. 150 m breiter Geländestreifen vom Neubaugebiet Am Apfelgarten (Bebauungsplan Nr. 58) im Norden über ca. 700 m Länge bis heran an eine von der Stadt Bad Segeberg eingeplante Trasse für die A 20 im Süden. Ein weiteres Gebiet des Geltungsbereiches liegt westlich des Nelkenweges zwischen der vorhandenen Bebauung an der Burgfeldstraße im Norden, der Kreisberufsschule im Westen und dem Parkplatz der Kreisberufsschule im Süden.

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt ca. 11,5 ha.

Der gesamte Geltungsbereich ist vom planerischen Konzept her in 4 Teilbereiche gegliedert:

Teilbereich A: Nördlich und südlich des Holunderweges
ca. 3 ha

Teilbereich B: Westlich des Nelkenweges
ca. 2 ha

Teilbereich C: Westlich der Efeu- und Wacholderstraße
(es handelt sich hierbei um die südliche Fortsetzung des Teilbereiches B bis zur südlich anschließenden Ausgleichsfläche)
ca. 4,5 ha

Teilbereich D: Ausgleichsfläche südöstlich des Nelkenweges
(diese Fläche liegt zwischen der geplanten Bebauung und der geplanten Trasse der A 20)
ca. 2 ha

III. Städtebauliches Konzept

Großräumiger Zusammenhang

Der gesamte Plangeltungsbereich ist ein Teil des Gebietes zwischen dem Gewerbegebiet Rosenstraße im Osten, der vorhandenen Bebauung an der Burgfeldstraße im Norden und den Sportanlagen des Schulzentrums im Westen sowie der von der Stadt Bad Segeberg gewünschten Trasse der A 20 im Süden.

Dem gesamten Gebiet sind langfristig zwei Funktionen zugeordnet:

In einem nördlich gelegenen Streifen - zur Burgfeldstraße hin - soll Wohnbebauung entstehen.

In einem südlich anschließenden Streifen - zur A 20 hin - sollen Gewerbebetriebe als Erweiterung des Gewerbegebietes Rosenstraße in Richtung Westen entstehen. Die Trennlinie soll dem Höhenzug folgen, um so die Wohnbebauung mit Hilfe der Topographie gegen Schalleinwirkungen von der geplanten A 20 und den Gewerbebetrieben zusätzlich zu technischen Lärmschutzeinrichtungen abschirmen zu können.

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 63 gesamt

Der Bebauungsplan Nr. 63 fügt sich in dieses städtebauliche Konzept ein.

Für seinen Teilbereich A ist WA-Gebietsfestsetzung geplant.

Für seinen Teilbereich B ist ebenfalls WA-Gebietsfestsetzung geplant.

Für seinen Teilbereich C ist WA-Gebietsfestsetzung bzw. MI-Gebietsfestsetzung geplant.

Für seinen Teilbereich D ist die Festsetzung als Ausgleichsfläche geplant.

Die Stadt Bad Segeberg ist Eigentümerin aller im gesamten Plangeltungsbereich Nr. 63 gelegenen Flächen, mit Ausnahme des Teilbereiches B - westlich des Nelkenweges - der sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen befindet. Es besteht nach wie vor erhebliche Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum. Der daraus erwachsende Druck, geeignete Flächen entsprechend zu überplanen, hat die Stadt Bad Segeberg veranlaßt, für ihre Flächen nördlich und südlich des Holunderweges einen kombinierten Wettbewerb für Planung und Errichtung von kostengünstigem Wohnungsbau auszuloben.

Der Wettbewerb ist durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 63 orientiert sich für seinen Teilbereich A hinsichtlich der Festsetzungen weitgehend an den prämierten Wettbewerbsergebnissen. Die Stadt Bad Segeberg strebt für den Teilbereich A eine rasche Planreife und damit eine rasche Umsetzung der Planinhalte an. Damit sollen die zahlreichen Nachfragen nach kostengünstigem Wohnraum kurzfristig bedient werden.

Nicht zuletzt soll eine rasche Umsetzung der Planung für den Teilbereich A die Eigentümer des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 58 veranlassen, dessen rechtskräftige Inhalte nunmehr ebenfalls rasch umzusetzen, d.h. Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten.

Sie ist sich bewußt, dass ein Bebauungsplangebiet dieser Größe nicht kurzfristig für jeden Teilbereich gleichzeitig mit detailgenauen Festsetzungen überplant und realisiert werden kann. Sie hat darum den Geltungsbereich in 4 Teilbereiche gegliedert und strebt deren detailgenauen Überplanung und Realisierung in voraussichtlich folgender zeitlicher Reihenfolge an:

- a) Teilbereich A mit Teilbereich D: Kostengünstiges Bauen und Ausgleichsfläche für den gesamten Plangeltungsbereich
- b) Teilbereich B: Schließung der entstehenden Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Burgfeldstraße und dem Teilbereich A. Ausgleich im Teilbereich D.
- c) Teilbereich C: Südliche Fortsetzung des kostengünstigen Bauens. Ausgleich im Teilbereich D.

Die Teilbereiche B und C haben im Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und damit vorraussichtlich auch im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lediglich eine nachrichtliche Darstellung der zukünftig vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gem. der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Inhalt. Die Stadt Bad Segeberg beabsichtigt in Schritten vorzugehen und zunächst nur den Teilbereich A -Kostengünstiges Bauen- wegen des aktuellen Nachfragedrucks zügig in Kraft zu setzen. Die Teilbereiche B und C werden daran anschließend detailgenau überplant, wobei dann noch Erfahrungen aus der Umsetzung des Teilbereiches A einfließen können und einfließen sollen.

Die Begrenzung auf nur eine Wohnung pro Gebäude im Teilbereich A ist erforderlich, weil die aufgrund des Wettbewerbsergebnisses vorgesehenen Haustypen nur eine Wohnung pro Gebäude vorsehen und weil die Zahl der Carports, privater und öffentlicher Stellplätze darauf abgestimmt ist.

IV. Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Teilbereich D mit einer Größe von ca. 2 ha ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung steht zwar im Widerspruch zum Landschaftsplan, der dort MI-Flächen vorsieht; da diese zukünftige Festsetzung aber im Gegensatz zu einer MI-Ausweisung keinen Nachteil, sondern sogar einen Vorteil für den Naturhaushalt hat, ist sie unproblematisch. Der Verbund mit den Ausgleichsflächen für das östlich gelegene Gewerbegebiet Rosenstraße wird hergestellt. Ein Grünordnungsplan für den gesamten Plangeltungsbereich wurde erstellt. Seine geeigneten Inhalte sind in den Teilbereich A des Bebauungsplan übernommen worden und werden zukünftig noch in die Teilbereiche B und C des Bebauungsplanes übernommen werden.

V. Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich A wird verkehrlich durch das Gewerbegebiet über die Efeustraße und den Holunderweg erschlossen.

Der Teilbereich B wird zum größten Teil verkehrlich von der Burgfeldstraße über den Nelkenweg und zum kleineren Teil verkehrlich über den Holunderweg erschlossen.

Der Teilbereich C wird verkehrlich durch das Gewerbegebiet über die Efeustraße und die zukünftige Verlängerung der Wacholderstraße erschlossen.

Der Teilbereich D bedarf als Ausgleichsfläche keiner aufwendigen verkehrlichen Erschließung. Eine Zufahrt von der verlängerten Wacholderstraße ist sichergestellt.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme (BHKW) wird durch die Schleswig AG sichergestellt. Für das Plangebiet ist hinsichtlich der Fernwärme ein Anschlussvertrag mit der Schleswig AG vereinbart.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abwassernetz des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt.

Großräumiger Zusammenhang

Eine Regenwasser-Vorflut besteht nicht. Es ist darum ein Regenrückhaltebecken zu bauen mit einer in Richtung Westen abfließenden Vorflut. Eine Leitungstrasse ist über Grunddienstbarkeiten freizuhalten.

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 63 gesamt

Teilbereich A: In der Straße „Holunderweg“ sind bereits eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken gebracht werden. Es wird dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt.

Teilbereich B: Für das Schmutzwasser ist eine Pumpstation zu bauen. Für das Niederschlagswasser ist ein Regenrückhaltebecken mit Abfluß zum Vorflutgraben zu bauen.

Teilbereich C: Für das Schmutzwasser ist eine Pumpstation zu bauen. Das Abwasser ist in eine im Planbereich vorhandene Druckrohrleitung zu pumpen. Für das Niederschlagswasser ist ein Regenrückhaltebecken und eine Pumpstation zu bauen.

VII. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Freizeit- und Sportanlagen (Grundschule, berufliche Schulen, Realschule und Gymnasium, Schwimmhalle, Kreissporthalle, und Sportplatz) sind in der näheren Umgebung vorhanden. Ebenso bestehen bereits wohnnahe Einkaufsmöglichkeiten (Kaufhalle, Neukauf und Minimal) sowie Verkehrsbeziehungen (Bahnhof und ZOB).

Zumindest bei Realisierung eines ersten Teilbereiches - zunächst soll der Teilbereich A „Kostengünstiges Bauen nördlich und südlich des Holunderweges“ realisiert werden - sind keine Gemeinbedarfsflächen vorzuhalten.

Im Teilbereich C ist auf städtischem Grund eine Vorhaltefläche für eine Einrichtung des Gemeinbedarfs vorgesehen. Die Präzisierung der Festsetzung erfolgt, sobald sich ein konkreter Bedarf nach einer bestimmten Einrichtung abzeichnet.

VIII. Kosten

Die Kosten der Erschließung und die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen fließen in die Verkaufspreise der städtischen Grundstücke mit ein.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 04.07.2000 gebilligt.

Bad Segeberg, den 10.07.2000

Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Fröhlich', written in a cursive style.

Udo Fröhlich