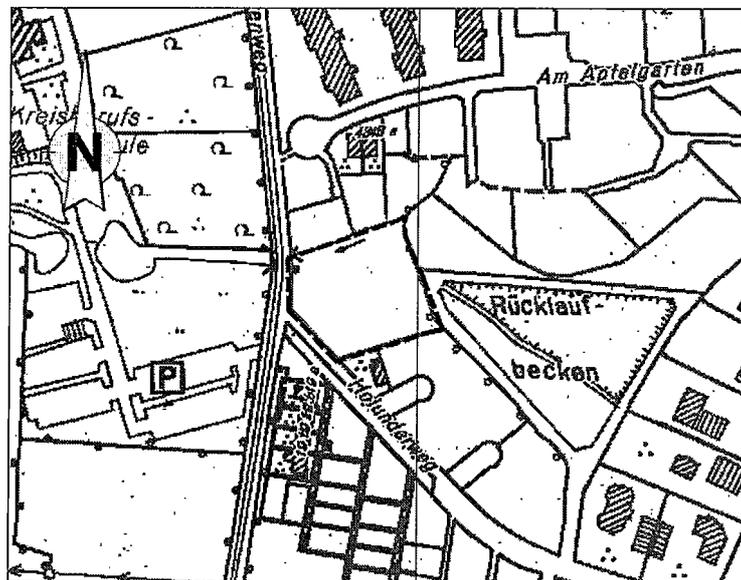


Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) der Stadt Bad Segeberg

für das Gebiet östlich des Nelkenweges, nördlich des
Holunderweges – nördliches Baufeld – und westlich des Regenrückhaltebeckens
(„Wohngebiet Holunderweg“)



Inhalt

| | | |
|---|---|-----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2 | Lage des Änderungsbereiches | 2 |
| 3 | Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung | 2/3 |
| 4 | Denkmalschutz | 3 |
| 5 | Brandschutz | 3/4 |
| 6 | Erschließung und ruhender Verkehr | 4 |
| 7 | Naturschutz und Landschaftspflege | 4 |
| 8 | Kosten | 4 |

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 – 4 und 8 – 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der nach dem 20.07.2004 geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren; die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

Der zu ändernde Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt für den Bereich der Stadt Bad Segeberg als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 500 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 bezieht sich auf den Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 63 für das „Wohngebiet östlich des Nelkenweges“. Bei den Änderungsbereich handelt es sich um das „nördliche Baufeld“ nördlich des Holunderweges, östlich des Nelkenweges und westlich des Regenrückhaltebeckens. Er befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg, unmittelbar angrenzend an das geplante Neubaugebiet „Burgfelde“.

3 Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Bad Segeberg wurde in seiner Ursprungsfassung am 22. Juli 2000 rechtskräftig; er gliedert sich in die Teilbereiche A - D. Mit der Planung wurde seitens der Stadt Bad Segeberg auf zahlreiche Nachfragen nach kostengünstigem Wohnraum reagiert und ein kombinierter Wettbewerb für die Planung und Errichtung von kostengünstigem Wohnungsbau nördlich und südlich des Holunderweges ausgeschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 orientieren sich weitgehend an den prämierten Wettbewerbsergebnissen.

Die Bebauung in diesem Bereich ist bis heute nicht abgeschlossen; einzelne Bauflächen stehen als Bauland zur Verfügung.

Mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) soll für eine rd. 2.000,00 qm große Teilfläche nördlich des Holunderweges die Errichtung von Einzelhäusern - zusätzlich zu den bereits zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen - ermöglicht werden. Mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern wird die Möglichkeit zum Bau sog. „Kleinhäuser“ geschaffen. Diese verfügen über einen geringen Kaufpreis durch eine minimierte Haus- und Grundstücksgröße, Holz- bzw. Massivbauweise, kurze Bauzeiten, Niedrig-Energie-Standard und Barrierefreiheit und sind beispielsweise für Senioren oder Singles attraktiv. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist eine solche Bebauung von großem Interesse für die Stadt Bad Segeberg. Auch städtebaulich fügt sich ein solches Planungskonzept in das bestehende Siedlungsgefüge ein und greift den mit dem Bebauungsplan Nr. 63 eingangs verfolgten Gedanken des „Kostensparenden Bauens“ erneut auf. Sofern sich ein solcher Planungsgedanke zukünftig nicht umsetzen lässt, besteht die Möglichkeit, die östlich an dieses Areal anschließende Einzelhausbebauung fortzusetzen.

Die Teilbereiche B und C wurden bislang nicht überplant. Der Teilbereich D des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt.

4 Denkmalschutz

Die vorliegende Planung berührt keine denkmalrechtlichen Belange.

Bezüglich archäologischer Denkmale gilt § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG), d.h., wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5 Brandschutz

Für künftige Bebauungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Verkehrserschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr die nachfolgend aufgeführten Punkte zu

berücksichtigen:

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die vorgesehene Löschwassermenge von 96 m³/h ist für die Dauer von mindestens 2 Stunden zu sichern.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50,00 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

6 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über den Holunderweg und die private Erschließungsstraße zu dem rd. 2.000,00 qm großen Baufeld.

Das Plangebiet liegt unweit des Bad Segeberger Bahnhofes sowie zur Stadtbushaltestelle, die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) durch den ÖPNV bedient werden. Am Bahnhof bestehen Verbindungen (R11) nach Neumünster und Bad Oldesloe; der Stadtbus erschließt das gesamte Stadtgebiet mit diversen Umstiegsmöglichkeiten.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 nicht.

8 Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Bad Segeberg durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 9. Dezember 2008 gebilligt.

Bad Segeberg, den 8. Januar 2009




Hans-Joachim Hampel
Bürgermeister