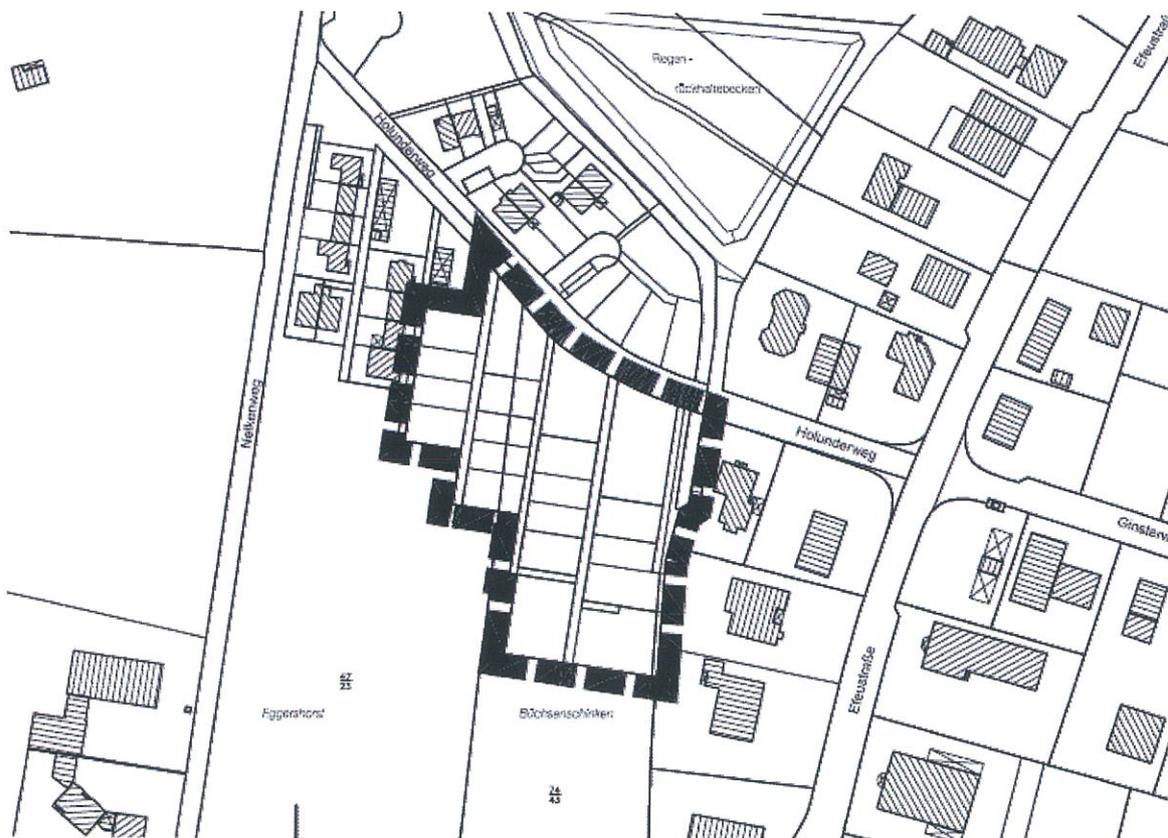


Begründung

zur

2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A)

für das Gebiet "Wohngebiet Holunderweg" - östlich des Nelkenweges und der vorhandenen Bebauung, südlich des Holunderweges, westlich des Gewerbegebietes Rosenstraße und nördlich des gepl. Baugebietes Burgfelde (Flurstücke 47/23 und 74/43)



Inhalt

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 2. (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 im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB, da mit der Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Aufstellung eines Umweltberichtes ist 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 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 63 - „Holunderweg“. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Gebiet östlich des Nelkenweges und der vorhandenen Bebauung, südlich des Holunderweges, westlich des Gewerbegebietes Rosenstraße und nördlich des geplanten Baugebietes Burgfelde (Flurstücke 47/23 und 74/43); im Süden des Bad Segeberger Stadtgebietes.

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 ausgelobt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) orientieren sich weitgehend an den prämierten Wettbewerbsergebnissen. Die Bebauung in diesem Bereich ist bis heute nicht abgeschlossen; einzelne Bauflächen stehen als Bauland zur Verfügung. Die Teilbereiche B und C wurden bislang nicht

überplant. Der Teilbereich D des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Das im November 2010 vorgelegte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) trifft zu der Entwicklung von Wohnbauflächen in Bad Segeberg folgende Aussagen: *„Für die aktuell verfügbaren Wohnbaulandpotenziale gibt es ... nur eine geringe Nachfrage. Die Vermarktung des großflächigen Neubaugebietes Burgfelde verläuft insbesondere aufgrund des bevorstehenden Autobahnbaus eher schleppend. GEWOS empfiehlt der Stadt Bad Segeberg daher als Maßnahme mit hoher Priorität in den kommenden Jahren eine stärkere Konzentration auf die Entwicklung der kleinteiligen Neubaupotenziale im Süden der Stadt - insbesondere der Baugebiete Holunderweg, Burgfelde-Nord und Nelkenweg. Aufgrund der Anknüpfung an bestehende Strukturen, des kleinteiligeren Siedlungscharakter und der größeren Distanz zur geplanten Autobahntrasse haben diese Flächenpotenziale aktuell bessere Vermarktungschancen. Eine Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Neubaugebietes Burgfelde sollte perspektivisch erst nach der Realisierung der Autobahn erfolgen ...“* (Quelle: ISEK 2010, GEWOS).

Der Empfehlung wird mit der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Teilbereich A) gefolgt; es soll für eine rd. 0,8 ha große Teilfläche südlich des Holunderweges insbesondere die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen von rd. 400,00 bis 600,00 qm ermöglicht werden. Die im Ursprungsplan beabsichtigte Entwicklung von Hausgruppen mit zentralen Erschließungswegen und Stellplatzanlagen soll aus diesem Grunde abgeändert werden. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Neugliederung dieser Wohnbauflächen zugunsten einer marktfähigen Entwicklung. Im Norden wird entlang des Holunderweges (WA 1) eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Firsthöhe von 9,50 m ermöglicht. Gestalterische Festsetzungen werden zudem hinsichtlich der Dachgestaltung getroffen. Im südlichen Bereich wird das Gebiet durch eine zentrale Erschließungsstraße mit Wendehammer (Mischverkehrsfläche) erschlossen; der Bereich nördlich der Erschließungsstraße (WA 2) sieht ebenfalls eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Firsthöhen von max. 9,50 m vor. Für die Grundstücke südwestlich und südlich der neuen Erschließungsstraße (WA 3 und WA 4) ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 12,00 m zulässig. Bezüglich der Gebäudetypen wird auf eine Festsetzung verzichtet, um so einen möglichst großen Spielraum für eine nachfragegerechte Baugebietsentwicklung zu ermöglichen. Auf gestalterische Festsetzungen wird in diesem Bereich ebenfalls weitgehend verzichtet.

Ein neu anzulegender Weg stellt die fußläufige Verbindung zu dem westlich angrenzenden Kinderspielplatz her.

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 Bauungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Verkehrserschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr die nachfolgend aufgeführten Punkte zu berücksichtigen:

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für die Anordnung von Feuerwehrzufahrten ist der § 5 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung von 2009 heranzuziehen.

6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des rd. 0,8 ha großen Neubaugebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Holunderweg, der der Erschließung des gesamten Wohngebietes dient. Innerhalb des neu geplanten Teilbereiches südlich des Holunderweges erfolgt die Erschließung der Grundstücksflächen über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die als Mischverkehrsfläche angelegt wird. Im östlichen Bereich werden ein Wendehammer, einschl. Freihaltezonen, und öffentliche Stellplatzflächen angelegt.

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

Im Auftrag der Stadt Bad Segeberg hat das Biologenbüro GGV aus Altenholz-Stift eine faunistischen Untersuchung und Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung eines möglichen Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Im Ergebnis sind europäische Brutvögel durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Gem. § 27a LNatSchG gilt diese vom 15. März bis 1. Oktober. Zudem wird empfohlen, die Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden.

Weitere Verbotstatbestände werden nicht erwartet (vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 A „Holunderweg“ Stadt Bad Segeberg, Biologenbüro GGV vom 5. Mai 2011). Der im östlichen Bereich des Plangebietes liegende Gehölzstreifen wird mit dem Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt und zur Pflege von Vegetation festgesetzt.

8 Kosten

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Segeberg. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden seitens der Stadt Bad Segeberg getragen.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 15. November 2011 gebilligt.

Bad Segeberg, den 30.11.2011



Dieter Schönfeld
Bürgermeister