

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet
westlich des Hamdorfer Weges und östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 5 - Eichberg -

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- III. Städtebauliche Maßnahmen
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
- VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
- VII. Erschließung
- VII. a) Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- VIII. Begrünung, Lärmschutz
- IX. Kosten- und Finanzierungsmöglichkeit

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich des Hamdorfer Weges und östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 5 - Eichberg - ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 aufgestellt.

Er ist aus dem am 16.01.1967 genehmigten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg und seiner 33. Änderung (Rechtskraft: 18.11.1992) entwickelt worden. Danach ist ein Teilbereich der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche „Sonstiges Sondergebiet“ - Fachklinik für Orthopädie, Neurologie und Kureinrichtungen - geändert worden.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes im Ortsteil Klein Niendorf am Hamdorfer Weg und hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Im Westen und Norden reicht es bis an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes Eichberg heran. Südlich grenzt es an die vorhandene Bebauung an der Straße „Am Eichberg“.

III. Städtebauliche Maßnahmen

Im Zuge der weiteren Kurortentwicklung ist es erforderlich, Flächen für Klinikbauten auszuweisen.

Dieses entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes, des Kreisentwicklungsplanes und der Regionalplanung des Landes.

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für eine Fachklinik für Orthopädie und Neurologie mit 270 Betten, die bereits erstellt ist, sowie für einen Erweiterungsbau mit 70 Betten.

Auf dem insgesamt 38.849 m² großen Grundstück sind außerdem Personalwohnungen und ein Kindergarten erstellt worden.

Die bereits bestehenden Einrichtungen waren bauleitplanerisch abgesichert durch den Bebauungsplan Nr. 54, dessen Nichtigkeit sich erst im Nachhinein aufgrund gerichtlicher Überprüfung herausstellte. Der bereits realisierte Bestand soll durch den Bebauungsplan Nr. 65 bauleitplanerisch abgesichert werden. Darüber hinaus soll der von Anfang an vorgesehene Erweiterungsbau ermöglicht werden.

Die Stadtvertretung hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von folgenden Grundsätzen leiten lassen:

1. Geringer Eingriff in die Landschaft durch Kompaktbauweise.
2. Städtebaulich vertretbarer Übergang von dem Einfamilienhausgebiet über Stadthäuser zur Geschößwohnungsgruppe, die sich im Bebauungsplangebiet Nr. 32 - Bruchweg - fortsetzt.
3. Erhaltung des vorhandenen Biotops.
4. Errichtung eines Betriebskindergartens, der auch für Externe zugänglich ist.

Das Grundstück von ca. 3,8 ha Größe ist wie folgt bebaut und soll wie folgt noch bebaut werden:

Fläche 1 - Auf der 2.810 m² großen Fläche für den Gemeinbedarf ist ein eingeschossiger Kindergarten mit einer Grundfläche von 310 m² für 60 Kinder in drei Gruppen erstellt worden. Die Erschließung ist vom Hamdorfer Weg eingerichtet.

Fläche 2 - Auf dem Flurstück von 1.950 m² Größe sind im allgemeinen Wohngebiet Personalwohnungen von 1 ½ - 2 ½ Zimmer, in dreigeschossiger Bauweise mit Mansarddach erstellt worden.

Fläche 3 - Im sonstigen Sondergebiet ist auf einer Fläche von 23.150 m² Größe eine Klinik erstellt worden bzw. wird noch erweitert.

Im Erdgeschoß sind die Eingangshalle, Speisesaal, Kaffee, Bewegungsbad sowie Behandlungs- und Therapieabteilung eingerichtet.

In den zwei Obergeschossen und im Dachgeschoß sind 5 Stationen mit jeweils 44 Betten sowie eine Halb- und eine Intensivstation mit 12 Betten untergebracht.

Im Kellergeschoß befindet sich die Technikzentrale sowie allgemeine Nebenräume und Stellplätze für insgesamt 42 Pkw's.

Im nördlich gelegenen Erweiterungsbau sind 70 weitere Betten vorgesehen.

Die für den Stellplatznachweis über die oberirdischen Stellplätze hinaus noch erforderlichen Stellplätze sind in Form von Stellplätzen oder Garagen mit den dazugehörigen Nebenanlagen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen.

Die unterirdische Unterbringung von Kraftfahrzeugen im Klinikgebäude wird erforderlich,

- a) um möglichst große Grünflächen (Freiflächen) für den Betrieb der Klinik zur Verfügung zu haben und
- b) um eine Begrenzung der Belästigungen, die durch das Schließen von Kraftfahrzeugtüren und das Anlassen von Motoren verursacht werden, zu erreichen.
- c) Die Nutzung der unterirdischen Stellplätze hat Vorrang vor den oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet sowie im angrenzenden Hamdorfer Weg.

Die bebaute Fläche wird insgesamt ca. 4.200 m² betragen. Die Erschließung der Klinik ist vom Hamdorfer Weg hergestellt.

Ein Hubschrauberlandeplatz ist für die Klinik nicht vorgesehen.

Fläche 4 - Auf dieser als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche von 7.830 m² Größe sind Wohnungen erstellt worden.

Die Stadthäuser werden von der Königsberger Straße erschlossen; die Geschosswohnungen vom Hamdorfer Weg.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Grundstück befand sich im Eigentum der Stadt Bad Segeberg und ist inzwischen mit der Zielsetzung der Errichtung einer Klinik, eines Kindergartens und Mitarbeiterwohnungen veräußert worden.

V. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Das Plangebiet hat Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswig AG.

b) Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet hat Anschluß an die zentralen Netze der Schleswig AG.

c) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserentnahme ist aus Unterflurhydranten gesichert.

d) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg sichergestellt.

Abwasserbeseitigung - Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Klinikgebäude ist auf dem Klinikgelände zur Versickerung zu bringen und der Grundwasserbildung zuzuführen. Dazu ist eine flache, temporär wasserführende Mulde westlich des Klinikgeländes herzustellen. Der für extreme Regenereignisse vorgesehene Überlauf aus der Regenversickerungsmulde ist dem vorhandenen Regenrückhaltebecken am Ihlwaldfriedhof zuzuleiten. Das Dachflächenwasser der südlichen Wohnblocks ist dem Bruchwaldrest zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen. Das Dachflächenwasser der nördlichen Wohnblocks ist westlich der Blocks durch eine unterirdische Drainageleitung auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Das Regenwasser von versiegelten Hof- und Fahrflächen ist dem vorhandenen Regenrückhaltebecken beim Ihlwaldfriedhof zuzuleiten.

Die Verkehrsflächen sind mit offenporigem Belag anzulegen.

Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit einem Fugenanteil von mind. 20 % anzulegen.

e) Abfallentsorgung:

Müll und Abfall werden in festen DIN-Behältern gesammelt, vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt abgefahren und unschädlich beseitigt.

VI. Erforderliche öffentliche Einrichtung

Im Plangebiet sind weitere öffentliche Einrichtungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

VII. Erschließung

Das Plangebiet liegt am Hamdorfer Weg und wird für den Klinikbereich und die viergeschossige Bebauung über den Hamdorfer Weg erschlossen. Die dreigeschossige Bebauung wird über die Straße Am Eichberg an das Straßennetz angebunden, die 5 Stadthäuser über die Königsberger Straße.

Neue Fußwegverbindungen wurden von der Straße „Am Eichberg“ zum Kindergartengrundstück und vom Spielplatz am Kopfende der Breslauer Straße zum Kindergartengrundstück angelegt. Eine weitere Gehwegverbindung ist vom Hamdorfer Weg zur Königsberger Straße erstellt worden. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze wurden bzw. werden für den Bereich der Klinik und der Fachpflegeeinrichtung als Tiefgaragen angelegt, für die anderen Bereiche sind sie den Bauobjekten auch als Garagen und Gemeinschaftsgaragen zugeordnet.

VII. a) Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Hamdorfer Weg befindet sich im ausgebauten Zustand von der Einmündung der Straße „Am Eichberg“ bis zur Einmündung der Straße „Seekoppel“.

Der Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Am Eichberg in den Hamdorfer Weg bis zum Knoten Glindenberg/Dorfstraße wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen und der anliegenden Grundstücke ist ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal erstellt.

Grunderwerb war für diesen Ausbau nicht zu tätigen.

VIII. Begrünung, Lärmschutz

Hinsichtlich der Begrünung wurde ein Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekten Gunnar ter Balk erstellt. Die geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes sind als textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan übernommen worden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Goldschmidt erstellt. Aus dem Lärmschutzgutachten ergibt sich die Zulässigkeit der vorhandenen sowie der noch geplanten Bebauung und Nutzung.

IX. Kosten- und Finanzierungsmöglichkeit

Die aus dem Bauvorhaben resultierenden Erschließungskosten trägt der Investor. Außerdem hat der Investor bereits anteilige Kosten für den Ausbau des Hamdorfer Weges und der Erstellung der Regenwasservorflutleitung übernommen.

Diese Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03.03.1998 gebilligt.

Bad Segeberg, 18.05.1998

Stadt Bad Segeberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Fröhlich', written over a faint, illegible stamp or background.

(Udo Fröhlich)
Bürgermeister