

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Bad Segeberg
für das Gebiet des ehemaligen Hundeübungsplatzes westlich
der Kreisstraße 7, südlich der Geschwister-Scholl-Straße

Inhalt

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 1 |
| 2 | Lage und Umfang des Gebietes der Bebauungsplanänderung..... | 1 |
| 3 | Städtebauliches Konzept..... | 2 |
| 3.1 | Allgemeines Planungsziel..... | 2 |
| 3.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 2 |
| 4 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 3 |
| 5 | Verkehrliche Erschließung und Stellplatzbedarf..... | 3 |
| 5.1 | Erschließung des Baugebietes..... | 3 |
| 5.2 | Ruhender Verkehr..... | 3 |
| 6 | Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 7 | Kosten..... | 4 |

1 Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 19. Dezember 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen. Die Fläche ist im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Bad Segeberg. Es grenzt unmittelbar an das vorhandene Baugebiet Christiansfelde an und umfaßt eine Fläche von ca. 12.000 m². Die Fläche ist unbebaut, sie wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und dient temporär als Parkplatz für die Karl-May-Spiele.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Geschwister-Scholl-Straße,
im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 323, 324 und 325 der
Flur 15 der Gemarkung Segeberg,
im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Kreisstraße 7,
im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Flurstückes 431 der Flur 15 der
Gemarkung Segeberg.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Allgemeines Planungsziel

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Arrondierung (Abrundung) des Bebauungsgebietes Christiansfelde erzielt. Die westlich und südlich des Gebietes vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern soll aufgegriffen werden. Für diese Form der Bebauung besteht in der Stadt Bad Segeberg nach wie vor eine große Nachfrage. Die Dichte der Bebauung an diesem Standort wird gering gehalten. Die eingeschossige Bebauung und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze geht über den in der Landesbauordnung (Stellplatzerlaß) geforderten Richtwert von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit hinaus. Im Rahmen der Grundstücksverträge wird eine Verpflichtung zur Errichtung von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken gefordert.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches werden Festsetzungen für die Errichtung von Altenwohnungen getroffen. Mit der Aufnahme dieser Art von Wohnbebauung kann dem wachsenden Bedürfnis der Bevölkerung nach derartigen Wohnformen und den sich abzeichnenden demographischen Veränderungen Rechnung getragen werden.

Die Altenwohnungen werden in Form einer kleinen, um einen Gemeinschaftshof gruppierten Wohnanlage in das Baugebiet integriert. Hier sollen Appartements, Miet- und Eigentumswohnungen für ältere, nicht pflegebedürftige Menschen errichtet werden. Durch die Nähe zum Altenheim Christiansfelde könnten die dort angebotenen medizinischen Dienste und Versorgungsleistungen bei Bedarf mitgenutzt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung von störenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen und eine hohe Wohnruhe erzielt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Art der Nutzung in dem westlich angrenzenden Baugebiet Christiansfelde.

Für einen Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Hierbei handelt es sich um Altenwohnungen, die als barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025 ausgeführt werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung: Im gesamten Bereich wird die im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann eine aufgelockerte Einfamilienhausbe-

bauung (in Form von Einzel- und Doppelhäusern) auf mittelgroßen Grundstücken erzielt und an das städtebauliche Grundkonzept des angrenzenden Baugebietes angeknüpft werden.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Den zukünftigen Bauherrinnen und Bauherren bleibt eine ausreichende Flexibilität bei der Wahl des jeweils geeigneten Gebäudestandortes auf den Grundstücken. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung ist die Anwendung von restriktiveren Instrumenten nicht erforderlich.

Bauweise: Alle Gebäude sind in offener Bauweise (o) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO zu errichten, um eine in diesem Bereich nicht erwünschte Verdichtung des Baugebietes zu verhindern. Zur Einschränkung der Gebäudehöhen wird die Bebauung mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED).

Örtliche Bauvorschriften: Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 92 BauO S-H Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur Hauptfirstrichtung der Gebäude getroffen. Die Dachneigung der ausschließlich zulässigen Satteldächer beträgt 28° bis 45°. Diese Festsetzung verhindert die Verwendung von Flachdächern oder sonstigen abweichenden Dachformen, die sich nicht in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen würden.

4 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung zu diesem Bebauungsplan ermittelt. Die dauerhafte Sicherung der außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen erfolgt durch grundbuchliche Eintragung.

5.1 Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird von der vorhandenen Geschwister-Scholl-Straße aus über eine Stichstraße (Planstraße) erschlossen. Diese wird als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) hergestellt. Alle Baugrundstücke, die nicht unmittelbar von dieser Straße erschlossen werden können, werden über private Wohnwege angebunden, die mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger ausgestattet werden.

Darüber hinaus ist ein Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße 7 vorgesehen, der über einen öffentlichen Verbindungsweg an das Baugebiet angeschlossen wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt weitestgehend auf den privaten Grundstücken. Da die Festsetzung einer von den Richtwerten des Stellplatzerrlasses abweichenden Stellplatzanzahl derzeit nicht möglich ist, werden in die Grundstückskaufverträge entsprechende Regelungen aufgenommen. Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Damit wird dem zunehmenden Kraftfahrzeugbestand der Bevölkerung Rechnung getragen. Außerdem sind im Baugebiet fünf öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Alle notwendigen Einrichtungen müssen in der neuen Erschließungsstraße untergebracht bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Erschließungswegen gesichert werden. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche sind vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen.

Die zentrale Wasser- und Stromversorgung soll durch einen leistungsfähigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Um den Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet zu gewährleisten sind rechtzeitig vor Baubeginn Gespräche mit der Deutschen Post, der Telekom oder einem anderen geeigneten und leistungsfähigen Träger zu führen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg sichergestellt. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um die neuen Wohneinheiten ordnungsgemäß zu entsorgen.

In einem östlich der Kreisstraße 7 zu errichtenden Regenrückhaltebecken wird das von öffentlichen Straßen und Wegen sowie aus dem Bereich der befestigten Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser gesammelt. Wo dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist kann ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation und eine Einleitung in das Rückhaltebecken vorgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVWG-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

7 Kosten

Die Stadt Bad Segeberg beabsichtigt, die Gesamtfläche in bebaubare Grundstücke aufzuteilen und diese, mit Ausnahme der Seniorenwohnungen, ohne Einschaltung eines Bauträgers an private Bauherinnen und Bauherren zu veräußern. Die Erschließungsanlagen (Straße, Kanalisation) werden als Vorleistung durch die Stadt Bad Segeberg und den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt erbracht. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfolgt entweder pauschal über die Grundstückspreise oder durch eine Erhebung der Beiträge und Abgaben nach dem Ortsrecht.

Bad Segeberg, 20.08.2002



Udo Fröhlich
Bürgermeister