

Stadt Bad Segeberg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72

für das Gebiet des ehemaligen Hundeübungsplatzes,
westlich der Kreisstraße 7, südlich der Geschwister-Scholl-Straße –
nordöstlicher Teilbereich zwischen Anne-Frank-Weg und Kreisstraße 7

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Beschlussfassung

Am 07.12.2004 fasste die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg den Beschluss, für das Gebiet des ehem. Hundeübungsplatzes, westlich der Kreisstraße 7, südlich der Geschwister-Scholl-Straße – nordöstlicher Teilbereich zwischen Anne-Frank-Weg und Kreisstraße 7 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 aufzustellen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im z.Zt. wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Technische Grundlagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 72

für den ehemaligen Hundeübungsplatz, im Osten der Stadt Bad Segeberg, wurde am 30. August 2002 rechtskräftig und sieht zum überwiegenden Teil eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vor. Abweichend davon wurde im Nordosten des Plangebietes das Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. Betreutes Wohnen.

Für diese Nutzung gibt es keinen Bedarf mehr, sodass dieser Bereich auch als Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden soll.

2. Daten des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Geschwister-Scholl-Straße

Im Süden: durch die Grundstücke 14 und 15

Im Osten: durch die Kreisstraße 7

Im Westen: durch den Anne-Frank-Weg

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 3.000m².

Das Gelände weist kein Gefälle auf und ist im Norden von einem Gehölzstreifen, im Osten von einem doppelreihigen Redder mit einem durchgehenden Fußweg begrenzt.

3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß §2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Änderung des Bebauungsplanes:

Die Bebauung des Gebietes „WA1“ im Bebauungsplan 72 mit Einzel- und Doppelhäusern wird voraussichtlich in diesem Jahr abgeschlossen.

Die bisherigen Bemühungen, das nordöstliche Gebiet „WA2“ einer Bebauung zuzuführen, war aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen Festsetzungen für besonderes Wohnen nicht erfolgreich. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen entwickelt sich derzeit rückläufig. Zudem befindet sich derzeit die Erweiterung des „Altenheimes Christiansfelde“, auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, jenseits der Geschwister-Scholl-Straße, in der Planung. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum für besondere Zwecke in diesem Bereich gedeckt wird.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 72 sollte die Arrondierung (Abrundung) des südlich / westlich angrenzenden Bebauungsgebietes Christiansfelde erreicht werden.

Das Gebiet der 1. Änderung stellt den letzten Teilbereich dieses zusammenhängenden Wohngebietes dar und soll nun mit einer Bebauung gleicher Dichte, d.h. mit Einzel- und Doppelhausbebauung ergänzt werden, sodass sich für die Siedlung insgesamt ein abgeschlossenes Bild ergibt.

4. Planungsinhalte

4.1. Allgemeines Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Abrundung des Bebauungsgebietes Christiansfelde erzielt. Die westlich und südlich 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 werden durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert.

Die im Bebauungsplan 72 festgesetzte öffentliche Grünfläche inmitten des Wohngebietes wird im Rahmen der 1. Änderung um einen 3m-breiten Streifen zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstückes verkleinert und bereichsweise umgestaltet.

Die öffentlichen Parkplätze für das Wohngebiet WA2 werden am Rande des Anne-Frank-Weges auf einem Parkstreifen mit einer Baumreihe parallel zur Fahrbahn ausgewiesen.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. §9Abs. 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 und dem bereits bebauten Gebiet des B-Planes 72.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Bereich die im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß §9 Abs. 1Nr. 1 i.V.m. §17 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung kann eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung (in Form von Einzel- und Doppelhäusern) auf mittelgroßen Grundstücken erzielt und an das städtebauliche Grundkonzept des angrenzenden Baugebietes angeknüpft werden.

Als zulässige Bauweise ist die offene Bauweise (o) gemäß §9Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO festgesetzt, 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 nur die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED).

Örtliche Bauvorschriften:

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden gemäß §1Abs. 4 i.V.m. §92 BauO S-H Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen 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.

5. Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalt und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 wird auf die aktuelle Nachfrage nach allgemeinem Wohnraum reagiert. Das ursprünglich im nordöstlichen Teil des B-Plangebietes vorgesehene "WA 2" für altengerechtes Wohnen soll nicht realisiert werden. Statt dessen ist die Erschließung im Gebiet "WA 2", analog zu "WA 1", für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen. Faunistischen Bewertungen liegen folgende Gesetze zugrunde: § 10 (2) Nr. 11 BNatschG (Vorkommen streng und besonders geschützter Arten) sowie § 19 (3) BNatschG. Außerdem ist gemäß § 21 BNatschG über die Vermeidung, den Ausgleich und über den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3a Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Baugebiet stellt sich derzeit im Bereich des "WA 2" als Brache dar. Nennenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden. Südlich davon liegt eine Grünfläche. Mit der Herrichtung dieser Fläche ist vor weniger als 2 Jahren mit Einzelbaumpflanzungen und Aufstellung einer Parkbank begonnen worden.

Besonders geschützten Tier- und Pflanzenlebensräume sind auf dem Gebiet des WA 2 nicht vorhanden. Ebenso kommen besonders oder streng geschützte Arten nicht vor.

5.3b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Infolge der Durchführung der Planung verändern sich die im bisherigen B-Plan und dem dazugehörigen GOP erfassten und bewerteten Umweltbelange nicht wesentlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich auf der brach liegenden Fläche nach und nach Sträucher etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

5.3c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wird hierbei auf vorhandene Gutachten zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 72 im Jahre 2001 / 2002 erstellt worden sind: Lärmgutachten, Baugrundgutachten, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan.

Lärmschutz:

In dem geltenden B-Plan Nr. 72 waren entlang der Kreisstraße 7 Lärmpegelbereiche (LP II und LP III) dargestellt. Diese Darstellung gilt ebenso für die 1. Änderung des B-Planes und wird unverändert übernommen.

Regenwasserversickerung:

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen und Wegen sowie aus dem Bereich der befestigten Stellplatzanlagen wird in dem Regenrückhaltebecken gesammelt, das sich östlich der Kreisstraße 7 befindet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen (sog. 15-Minuten-Regen) soll vor Ort z.B. in Mulden zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist unverzichtbar, dass das gering verschmutzte Wasser belebten Ober-

boden durchströmt. Dadurch wird, neben der mechanischen Filterwirkung, auch eine Reinigungsleistung bei der Passage der belebten Bodenzone erreicht.

Wo eine Versickerung auf den Grundstücken aus geologischen bzw. hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, kann ein Anschluss an die Regenwasserleitung und eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken vorgenommen werden.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs:

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf den Eingriff in Relation zu der bisherigen Planung. Die Grünfläche, die an dem Wendepunkt des Anne-Frank-Weges liegt, verkleinert sich um einen 3 m breiten Streifen zugunsten der Gartenfläche des Grundstücks Nr. 17 (insgesamt 48 m²). Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist diese Änderung ohne signifikante Bedeutung.

Die ursprünglich im B-Plan örtlich festgesetzten 3 Bäume im Bereich der Grünfläche werden um einen vierten Baum, eine Kastanie, ergänzt. Entlang des Anne-Frank-Weges entstehen für den ruhenden Verkehr 4 öffentliche Stellplätze für das Gebiet WA 2. Sie werden von 4 zusätzlich zu pflanzenden Bäumen untergliedert. Als Baumart ist, in Ergänzung zu den bereits gepflanzten Bäumen, Vogelkirsche (*Prunus avium*) vorgesehen. Für die Heckenpflanzungen im Bereich der Grünfläche soll Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden. Die Hecke und die Bäume stehen auf öffentlichem Grund. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen.

Besonders und / oder streng geschützte Arten und Lebensgemeinschaften sowie gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechts (LNatG, BNatSchG) sind nicht betroffen.

Insgesamt sind die im B-Plan 72 bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe in die Schutzgüter zu erbringen. Hinzu kommen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes (Hecken- und Baumpflanzungen an dem

öffentlich genutzten Platz, am Anne-Frank-Weg) die zu einer Untergliederung mit Grünstrukturen und damit zu einer Aufwertung der Binnenflächen u.a. für das Ortsbild beitragen.

6.1. Verkehrserschließung

Das Baugebiet WA2 wird vom Anne Frank-Weg über einen privaten Wohnweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger) erschlossen.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen, die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind gem. LBO 2000 § 5 (4) S-H entsprechende Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 DIN 14090 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

6.2. ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Eine Stadtbuslinie mit Anschlussmöglichkeit an weitere Stadt- und Regionalbuslinien und die Regionalbahn, ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

6.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt weitestgehend auf den privaten Grundstücken. Da die Festsetzung einer von den Richtwerten des Stellplatzzerlasses abweichenden Stellplatzzahl derzeit nicht möglich ist, werden in die Grundstückskaufverträge entsprechende Regelungen aufgenommen. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Damit wird dem zunehmenden Kraftfahrzeugbestand der Bevölkerung Rechnung getragen.

Im Bereich des gemeinsamen Wendepplatzes inmitten des B-Plangebietes sowie am Anne-Frank-Weg sind die notwendigen öffentlichen Stellplätze am Rande der gepflasterten Fläche, unter Bäumen, festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet WA 2 wird ebenfalls an die bereits im Bereich der Anne-Frank-Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden und über Leitungsrechte in den privaten Erschließungswegen gesichert werden. Zusätzlich wird ein Leitungsrecht von dem privaten Zufahrtsweg (GFL) zwischen den Grundstücken 16, 21 und 14 bis zur K 7 hindurchgeführt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96m³/h nach Arbeitsblatt DVWG-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV334-166.701.400 – in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Die Abfallbehälter aus dem Gebiet WA 2 müssen am Abholtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an der Geschwister-Scholl-Straße bereitgestellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist unter Ziffer 5.2 näher beschrieben.

8. Kosten

Die Stadt Bad Segeberg beabsichtigt, die Gesamtfläche in bebaubare Grundstücke aufzuteilen und diese ohne Einschaltung eines privaten Bauträgers an private Bauherrinnen und Bauherren zu veräußern. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über privatrechtliche Regelungen. Es entstehen keine Kosten für die Stadt Bad Segeberg.

Bad Segeberg, den 21. November 2005

Hans-Joachim Hampel

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72
für das Gebiet des ehem. Hundeübungsplatzes,
westlich der Kreisstraße 7, südlich der Geschwister-Scholl-Straße –
nordöstlicher Teilbereich zwischen Anne-Frank-Weg und Kreisstraße 7

Bürgermeister