

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 SÜDLICHE STADTERWEITERUNG BURGFELDE



Stand: 01.11.2004

INHALT

1.0 Plangebiet

- 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Planungsgrundlage
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Fachplanungen und Gutachten
- 1.6 Bestand
 - 1.6.1 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit
 - 1.6.2 Verkehrserschließung
 - 1.6.3 Nutzungsstruktur
 - 1.6.4 Bebauung
 - 1.6.5 Landschaftsbild, Grünstruktur und Freiflächen
 - 1.6.6 Altlasten
 - 1.6.7 Ver- und Entsorgung

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung
- 2.2 Städtebaulicher Rahmenplan (Konzept)
 - 2.2.1 Erschließung
 - 2.2.3 Fuß- und Radwegenetz
 - 2.2.2 Siedlungsgestaltung und Bebauung
 - 2.2.4 Bauabschnitte
 - 2.2.5 Öffentliche Grünflächen
 - 2.2.6 Private Freiräume
 - 2.2.7 Straßenräume
 - 2.2.8 Naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers
 - 2.2.9 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

3.0 Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Maß der baulichen Nutzung
- 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.5.1 Straßennetz
 - 3.5.2 Fuß- und Radwege
 - 3.5.3 Ruhender Verkehr
 - 3.5.4 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr (ÖPNV)
 - 3.5.5 Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
- 3.6 Fahr- und Leitungsrecht
 - 3.6.1 Fahrrecht
 - 3.6.2 Leitungsrecht
- 3.7 Ver- und Entsorgung

- 3.7.1 Wasser – und Löschwasserversorgung
- 3.7.2 Energieversorgung
- 3.7.3 Fernmeldeversorgung
- 3.7.4 Entwässerung
- 3.7.5 Müllbeseitigung
- 3.7.6 Verlagerung von Leitungen
- 3.8 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.8.1 Erhaltung von geschützten Biotopen
 - 3.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 3.8.3 Öffentliche Grünflächen
 - 3.8.4 Grüngestalterische Maßnahmen auf Privatgrundstücken
 - 3.8.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 3.8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.8.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen
- 3.9 Lärmschutz
 - 3.9.1 Lärmschutz zur Autobahntrasse A20
 - 3.9.2 Schallschutzmaßnahme Umspannwerk Burgfeldstraße
 - 3.9.3 Schallimmission neue Erschließungsstraße
- 3.10 Baugestalterische Festsetzungen

4.0 Auswirkungen der Planung

- 4.1 Umweltverträglichkeit der Planung Verträglichkeit der Nutzungen
- 4.2 Verkehrsentwicklung und Lärmabschätzung
- 4.3 Flächenbilanz
- 4.4 Kosten
- 4.5 Bodenordnerische Maßnahmen
- 4.6 Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen

5.0 Anlagen

- 5.1 Städtebaulicher Rahmenplan „Burgfelde“
- 5.2 Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan 79 und 80
- 5.3 Simulation Schallimmission A20 mit Lärmschutzmaßnahme
- 5.4 Übersichtsplan externe Ausgleichsflächen

1.0 Plangebiet

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das ca. 3,6 Hektar große Plangebiet liegt im Süden von Bad Segeberg

- Südlich der Burgfeldstraße
- Nördlich des Nelkenbach
- Westlich des Umspannwerkes und
- Östlich des Sportplatzes

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 80 gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)
- die Landesbauverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

1.3 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine amtliche Planunterlage i. M. 1:1000 mit Stand vom 25.03.04, aufgestellt durch das Katasteramt Bad Segeberg.

1.4 Übergeordnete Planungen

Auf der Grundlage der Aussagen der Rahmenplanung zur südlichen Stadtentwicklung Burgfelde wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg in diesem Bereich geändert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus der Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

1.5 Fachplanungen und Gutachten

Es liegen folgende planungsrelevante Fachplanungen sowie Gutachten vor, die Grundlage der Planungen werden:

- Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungspläne Nr. 79 – 80, Stand Juli 2004, des Büros Gosch + Schreyer & Partner.
- Schalltechnische Untersuchung zur Lärmimmission der geplanten Autobahntrasse A20 des Büros Förster + Wolgast Chemnitz, Stand Juli 2004.
- Baugrunduntersuchung/Baugrundbeurteilung 1. Bericht sowie zusätzliche Baugrunduntersuchung/Baugrundbeurteilung 2. Bericht, Stand Juli 2004 der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, Fahrenkrug.
- Umweltverträglichkeitsstudie zur Bebauung des Entwicklungsgebietes Bad Segeberg Süd des Büros Trüper, Gondesen & Partner, Lübeck.
- Gesamtentwicklungsplanerisches Strukturkonzept Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, Stand Oktober 2001 des Architekturkontors Planungsgruppe Ehlers, Itzehoe
- Städtebaulicher Rahmenplan Entwicklungsgebiet Bad Segeberg Süd – Burgfelde, Stand Juni 2004 – Arbeitsgemeinschaft tsj-architekten, Lübeck und TGP-Landschaftsarchitekten, Lübeck

1.6 Bestand

1.6.1 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist leicht bewegt und liegt auf einer Höhe zwischen 41,0 m und 46,0 m über NN. Es fällt nach Süden zum Nelkenbach bis auf eine Höhe von 41,0 m über NN ab.

Das Bodengutachten hat ergeben, dass unterhalb der Mutterbodenüberdeckung nur teilweise geringmächtige Sande festgestellt wurden, die im Weiteren von bindigen und damit gering durchlässigen Böden und wasserführenden Sanden unterlagert werden. Mit diesen Ergebnissen ist für das gesamte Untersuchungsgebiet nur die Aussage zu treffen, dass eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Im Zuge der Untersuchung wurden überwiegend einheitliche Baugrundverhältnisse getroffen. Die im Gründungsbereich anstehenden Sande und Geschiebeelemente/ -mergel der Schichten 3 bis 6 sind grundsätzlich als ausreichend tragfähig zu bezeichnen.

Es wurden kaum bis mäßig gut ausgepegelte Wasserstände ermittelt. Sämtliche Wasserstände ergaben sich aus einer Überlagerung von oberflächennahem Stau- und Grundwasser. Der ermittelte Wasserstand schwankte zwischen 1 m und 4 m unterhalb der Geländeoberkante in einigen wenigen Fällen auch darunter.

Aufgrund des Bodengutachtens sind bei der Gründung von Bauwerken und Tiefbaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes folgende Technischen Hinweise zu beachten:

- Eine örtliche Inaugenscheinnahme der Aushubsohlen durch den Bodengutachter wird angeraten.
- Sollten im Gründungsbereich bindige Böden mit weicher Konsistenz anstehen, sind diese gegen Kiessandboden auszutauschen. In diesem Fall ist eine Druckausstrahlungszone von 45° ab Außenkante Fundament zu berücksichtigen.
Einzubringender Kiessandersatzboden ist lagenweise auf mindestens mittlere Lagerungsdichte zu verdichten und sollte gem. DIN 4094 überprüft werden.
- Die Ausführungen der DIN 4123 und 4124 sind zu beachten.
- Generell ist eine frostsichere Fundamenteinbindetiefe einzuhalten. Bindiger Untergrund ist als sehr frostempfindlich einzustufen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass kein Frost unter der Gründungssohle in diesen Boden eindringen kann.
- Bindige Böden neigen bei knetender und dynamischer Beanspruchung (z. B. Bagger, Radlader) in Verbindung mit Stau- und Tagwasser zur Aufweichung. Trotzdem aufgeweichte Bereiche sind gegen zu verdichtenden Sand auszutauschen.
- Für einige Bereiche (z. B. BS 2, 11, 12 und 14) im Untersuchungsgebiet ist während der Bauzeit eine ausreichende Wasserhaltung vorzusehen. Maßnahmen zur ausreichenden Auftriebssicherheit für unterkellerte Neubauten können ebenfalls erforderlich werden.

1.6.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der zu bebauenden Bereiche erfolgt über die Burgfeldstraße.

Südlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von ca. 150 m, ist die Trasse der A 20 geplant. Ein Autobahnanschluss in diesem Bereich ist nicht geplant.

1.6.3 Nutzungsstruktur

Das gesamte Planungsgebiet ist zurzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Folgende Nutzungen grenzen an das Planungsgebiet an:

- Im Norden der Busbahnhof der Schule
- Im Osten Wohnbebauung und das Umspannwerk
- Im Süden der Nelkenbach
- Im Westen die Straße zur Traveschule

Südwestlich des Planungsgebietes, von der südwestlichen Planungsgrenze ca. 350 m Luftlinie entfernt befindet sich das Klärwerk von Bad Segeberg.

1.6.4 Bebauung

Die Planfläche ist nicht bebaut. Im Nord-Osten grenzt Wohnbebauung an.

1.6.5 Landschaftsbild, Grünstruktur und Freiflächen

Die geeigneten Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 80 übernommen.

1.6.6 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten innerhalb des Planungsgebietes besteht auf Grund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht.

1.6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über eine Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der Burgfeldstraße möglich.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Das „Gesamtentwicklungsplanerische Strukturkonzept des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt“ erstellte das Architektenkontor Planungsgruppe Julius Ehlers, Itzehoe. In dieser Untersuchung wird für das Stadtgebiet für Bad Segeberg ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen bis 2015 von ca. 60 ha ermittelt.

Die Stadt plant, diesen Wohnflächenbedarf überwiegend zusammenhängend als Erweiterung des Wohngebietes Südstadt Bad Segeberg zu decken. Sie hat mit dem Kauf der Flächen des Planungsgebietes die Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Planung in dem geplanten Zeitraum geschaffen.

2.2 Städtebauliche Rahmenplan (Konzept)

Das städtebauliche Konzept für die Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 80 beruht auf den Ergebnissen der Städtebaulichen Rahmenplanung Südliche Stadterweiterung Bad Segeberg (Burgfelde).

Im Rahmen eines kooperativen Verfahrens wurden drei Städtebauliche Varianten für das Planungsgebiet entwickelt und ausgewertet. Die den Bebauungsplänen zu Grunde liegende Variante zeichnete sich insbesondere durch eine weitgehende Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft aus. Weitere Vorteile des Städtebaulichen Konzeptes sind eine hohe Wirtschaftlichkeit der Erschließung auf Grund der Minimierung der Querschnitte der Wohnwege sowie eine hohe Flexibilität der Bebaubarkeit der einzelnen Baufelder innerhalb der Planungsgebiete.

2.2.1 Erschließung

Über eine alleinartig auszubauende Haupterschließungsachse wird das Gebiet in Ost-West-Richtung erschlossen. Diese verbindet die Burgfeldstraße an ihrem südlichen Ende mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet. Dadurch wird das Planungsgebiet mit dem bestehenden Straßenbaunetz eng verknüpft. Hier schließt sie über einen neu zu errichtenden Verkehrskreisel an die Efeu- bzw. Wacholderstraße an. Die Haupterschließungsachse wird mit einer Gesamtbreite von 15,50 m geplant. Diese Breite umfasst eine 6 m breite Fahrbahn, beidseitig angeordnet einen ca. 2,25 m breiten Park- bzw. Grünstreifen sowie beidseitig angeordnete Fußwege mit einer Breite von 2,50 m.

Von der Haupterschließungsachse werden die nördlich und südlich gelegenen Wohnbaugebiete über bügelartig angeordnete Wohnwege erschlossen. Diese werden als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von mind. 7,50 m geplant. Versetzte Parkplätze sowie Baumpflanzungen tragen zur Verkehrsberuhigung der Wohnwege bei. Beidseitige Bordsteine stellen den seitlichen Abschluss der Wohnwege dar. Zusätzlich notwendige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum werden innerhalb der Wohnwege durch Senkrechtparken geplant.

Das Wohnbaugebiet am Ende der Burgfeldstraße wird durch zwei Stichstraßen mit Wendehämmern erschlossen. Das Wohnbaugebiet an der Burgfeldstraße, nordöstlich des Umspannwerks, wird über einen schleifenförmigen Wohnweg von der Burgfeldstraße aus erschlossen. Die Grundstücke am Apfelgarten werden durch Weiterführung der Straße Am Apfelgarten über den Nelkenweg hinweg erschlossen.

2.2.2 Fuß- und Radwegenetz

Die wichtigste Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Planungsgebietes stellt der Nelkenweg dar. Er verbindet auf kürzestem Wege das Planungsgebiet von Süden nach Norden mit der Innenstadt. Ein zweiter paralleler Fuß- und Radweg wird entlang des Knicks westlich der Kreisberufsschule geführt. Beide Wege enden im Süden innerhalb der Ausgleichsfläche auf einem in Ostwestrichtung verlaufenden Fußweg. Im Norden bzw. Nordwesten verläuft ein Fußweg entlang der Grünfläche am Nelkenbach. Dadurch entsteht ein Wohn- und Wanderweg um das gesamte Planungsgebiet. Die beiden in Nordsüdrichtung verlaufenden Fuß- und Radwege werden durch Stichwege mit den Wohnwegen innerhalb der Wohngebiete verbunden.

2.2.3 Siedlungsgestaltung und Bebauung

Entlang der Haupteerschließungsachse sind zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant. Nördlich der Straße stehen die Baukörper parallel zur Straßenkante, südlich davon senkrecht. Dadurch entsteht eine perlenkettenartige Bebauung, die das räumliche Rückgrat der Besiedelung bildet. An der Querung des Nelkenweges wird eine platzartige Situation durch die Anordnung der Gebäude geschaffen. Hier wird der Standort für die geplante Kindertagesstätte definiert.

Am Verkehrskreisel im Osten des Planungsgebietes wird als Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet ein Standort für einen Supermarkt festgelegt, der hier sehr gut erschlossen ist und bei guter Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet keine Störung der Wohnnutzung verursacht.

Durch die Ausweisung dieser Nutzung im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe, kann in Verbindung mit der Ausweisung von nicht störendem Gewerbe innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzen, davon ausgegangen werden, dass eine Störung der herangebauten Wohnnutzung durch das bestehende Gewerbegebiet ausgeschlossen wird.

Durch die in Nordsüdrichtung verlaufenden Wohnwege werden Baufelder definiert, denen unterschiedliche Haustypen zugeordnet werden. Eine Seite der Wohnwege mit Grundstückstiefen von ca. 30–35 m wird jeweils mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Für die gegenüberliegenden Grundstücke, die eine größere Tiefe von 40-50 m aufweisen, werden jeweils unterschiedliche Sondertypen vorgeschlagen. Diese umfassen Einzelhäuser in doppelten Baureihen, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser.

Die Erschließung in die Tiefe der Grundstücke erfolgt dabei jeweils über Privatwege. Auf diese Weise wird eine sparsame östliche Erschließung sichergestellt. Nach Süden wird das Planungsgebiet durch eine eingeschossige lockere Einfamilienhausbebauung als neuer Siedlungsrand abgeschlossen.

Durch die unterschiedlichen Haus- und Wohnformen sollen in allen Abschnitten der Siedlung Angebote für den marktgerechten Bedarf geschaffen werden. Es wird die gesamte Palette von Wohnungstypen zwischen dem Bestreben nach Individualität und Gemeinschaft angeboten.

Die Orientierung der Grundstücke nach Süden bzw. Südwesten gewährleistet die Voraussetzung für eine ökologisch nachhaltige Bebauung innerhalb des Planungsgebietes. Sie ermöglicht sowohl die passive als auch die aktive Nutzung der Solarenergie.

2.2.4 Bauabschnitte

Die geplante Erschließung über die Haupteerschließungsachse in Ost-West-Richtung ermöglicht sowohl eine abschnittsweise Realisierung innerhalb des Planungsgebietes von Osten als auch von Westen.

Es ist geplant, als ersten Bauabschnitt das Baufeld am Südende der Burgfeldstraße zu erschließen (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 80).

Danach ist es möglich, die Erschließungsstraße über den Nelkenbach in Richtung Osten fortzusetzen und die Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 79 entsprechend von Westen nach Osten zu entwickeln.

Alternativ kann die Entwicklung von der Wacholderstraße aus fortgesetzt werden. Dieses hat den Vorteil, dass der Nelkenbach in seinem Lauf über einen längeren Zeitraum nicht überbrückt werden muss.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung des Planungsgebietes, das insgesamt ca. 600 Wohneinheiten und innerhalb der städtischen Flächen ca. 450 Wohneinheiten umfasst, einen Zeitraum von rund 15 Jahren in Anspruch nehmen wird.

2.2.5 Öffentliche Grünflächen

Knicks und Redder gliedern das Baugebiet in eigene Wohnquartiere und vernetzen fußläufige Wegeverbindungen in grünen Räumen durch den gesamten Siedlungsbereich. Begleitende Knicksäume dienen als ergänzende Biotopstrukturen zum Schutz der Knicks und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen (Nahrungshabitat). Insbesondere der ausgeprägte Redder entlang des Nelkenweges, der ebenfalls eine Leitstruktur für die Fledermäuse darstellt, wird in seiner Funktion erhalten.

Die Grünverbindung am Nelkenbach stellt ein wesentliches Element der Grünstruktur im Baugebiet dar. Naturnahe Wiesen, Ufergehölze und lockere landschaftstypische Baumgruppen (z.B. Eichen, Eschen, Weiden, Linden, Spitzahorn, Eberesche, Vogelkirsche) entlang des gewundenen Bachlaufes bilden einen landschaftlich geprägten, „parkartigen“ Erholungsraum, der weit in das Siedlungsgebiet reicht und mit Spazier- und Fahrradwegen erschlossen wird und damit der Naherholung und dem Naturerleben dient. Die Breite dieses Grünkorridors beträgt mind. 50 m.

Neben der Wohnumfeld- und Naherholungsfunktion stellt die Sicherung der traditionellen Leitlinie für wandernde Fledermäuse in Richtung des Landschaftsraumes Travetal eine der wesentlichen Funktionen dieser Grünverbindung dar.

Die Fledermäuse benötigen zur Orientierung in diesem Raum eine durchgehende und dauerhaft funktionsfähige Leitstruktur. In Abstimmung mit den Fachgutachtern sollte der Abstand zwischen Gehölzen und Bäumen einen max. Abstand von ca. 20 bis 25 m nicht überschreiten, da diese Entfernung in etwa der Reichweite des Ortungssystems der vorkommenden Fledermäuse entspricht. Die Funktionsfähigkeit als Leitstruktur für Fledermäuse ist ferner an die Gewährleistung eines naturnahen nächtlichen Lichtklimas im Bereich der Grünverbindung geknüpft.

Die zukünftige extensive Pflege der Grünflächen im Umfeld des Nelkenbachs bewirkt ebenfalls eine Verbesserung der Gewässer- und Uferstruktur sowie der Gewässergüte. Damit werden gewässerspezifische Lebensräume und Verbundfunktionen für Amphibien und Gewässerorganismen erhalten und entwickelt.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes im Schnittpunkt der HAUPTerschließung und der Fußwegeverbindung des Nelkenwegs soll ein kleiner Quartiersplatz als eine mit einer Baumgruppe überstandenen Grünfläche angelegt werden. Die vorhandenen Kleingewässer können als naturnahes Element in die Grünflächenstruktur eingebunden und damit als ökologisch bedeutsame Trittsteinbiotope (z.B. als Laichgewässer für Amphibien) erhalten werden.

In diesem Bereich können wohnungsnaher Spielflächen für Kinder (6-11 Jahre) mit einer Kindertagesstätte verbunden werden. Alternativ kann ein Kinderspielplatz in die Grünfläche südlich der Haupterschließung und damit abseits vom Straßenverkehr angelegt werden. Die Grünflächen am Nelkenbach bieten Raum zum Spielen und Naturerleben, vor allem für ältere Kinder.

Spiel- und Aufenthaltsflächen für größere Kinder und Jugendliche, die auch in größerer Entfernung (ca. 700 m) liegen können, sind bereits südlich des Holunderweges vorhanden. Kleinkinderspielplätze (bis 5 Jahre) werden von den Wohnungsbauträgern oder Investoren selbst errichtet.

2.2.6 Private Freiräume

Die privaten Freiräume werden durch Gärten und Höfe, Terrassen, Balkons etc. gebildet. Gebäude, die an den Straßenraum angrenzen, besitzen zur Wahrung der Wohnqualität Vorgartenzonen.

Geschnittene Laubhecken sollen als Abgrenzung zwischen privaten Freiräumen und öffentlichen Straßen- und Grünflächen gepflanzt werden und zur Gestaltung und Durchgrünung im Wohngebiet beitragen.

2.2.7 Straßenräume

Die Haupterschließungsstraße verbindet die Wacholderstraße im östlich gelegenen Gewerbegebiet mit der Burgfeldstraße in der Südstadt. Bei der Überquerung des Nelkenbachs wird der Querschnitt der Straße minimiert und somit werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der faunistischen Funktionsbeziehungen gemindert. Die Allee wird durch lockere Baumpflanzungen aufgelöst. So wird der Grünverbindung entlang des Nelkenbachs Vorrang eingeräumt.

Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Allee aus landschaftstypischen Großbäumen, z. B. Eichen (*Quercus robur*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) begleitet und bildet damit ein ablesbares und verbindendes Element der einzelnen Wohnquartiere. Knicktoere markieren den Übergang zwischen den Baufeldern.

Die Wohnwege erschließen die einzelnen, zwischen den Grünstrukturen gelegenen Baufelder. Sie werden mit kleinkronigen Bäumen begleitet. Durch die wechselseitig angeordneten Stellplätze und die Baumstellung wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Jedes Wohnquartier wird durch die Verwendung einer eigenen Baumart charakterisiert. Die einzelnen Arten weisen attraktive und jeweils unterschiedliche Blühaspekte und herbstliche Laubfärbungen auf. Folgende Baumarten/-sorten sind beispielhaft als Straßenbaum geeignet:

- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium 'Plena'*)
- Chinesische Wildbirne (*Pyrus call. 'Chanticleer'*)
- Rotdorn (*Crataegus laev. 'Paul's Scarlet'*)
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia 'Splendens'*)
- Feldahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*)

2.2.8 Naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf den Bodenwasserhaushalt sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers möglichst im Plangebiet erfolgen. Auf Grund der bindigen und gering durchlässigen Bodenverhältnisse ist dies nicht möglich.

Rückhaltebereiche sind naturnah zu gestalten, dass sie auf Dauer Biotopfunktionen erfüllen können, die einem natürlichen Gewässer entsprechen. Einen topografisch geeigneten Retentionsraum stellt die Senke entlang des Nelkenbaches dar, die zu naturnahen Feuchtwiesen entwickelt werden könnte. Damit wird die Grünverbindung am Nelkenbach in ihrer ökologischen Funktion ergänzt.

2.2.9 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Rahmenplanung beinhaltet bereits Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, die auf B-Plan-Ebene konkretisiert werden:

- weitgehende Erhaltung der Knicks und Redder mit Schutzstreifen als wertvolle Lebensraum- und Verbundstrukturen und zur landschaftliche Einbindung des Baugebietes
- Entwicklung eines naturnahen Grünkorridors am Nelkenbach, Erhaltung der Leitlinienfunktion für Fledermäuse (Sicherung der zur Orientierung notwendigen Gehölzstrukturen und eines naturnahen nächtlichen Lichtklimas)
- weitgehende Vermeidung der Bebauung der grundwasserbeeinflussten Senke westlich des Hofes Meins und möglichst naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- Realisierung über einen Zeitraum von 10 Jahren in mehreren Bauabschnitten

Verbleibende Beeinträchtigungen müssen soweit möglich ausgeglichen bzw. in sonstiger Weise kompensiert werden (Ersatzmaßnahmen).

Ziel ist die Kompensation von Verlusten und Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte, die mit dem Städtebauvorhaben durch die Überprägung der strukturreichen Knicklandschaft im Süden von Bad Segeberg hervorgerufen werden. Teilweise ist eine eingriffsnahe und funktionsbezogene Kompensation südlich des Baugebietes möglich. Weitere Ausgleichsflächen befinden sich im Stadtgebiet von Bad Segeberg. Die Entwicklung von naturnahen Grünflächen am Nelkenbach führt zu einer Aufwertung der Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes. Die Naherholungsnutzung bewirkt jedoch Störungen und damit eine eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, so dass der Ausgleich nur zum Teil angerechnet werden kann.

3.0 Erfordernis der Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel des Bebauungsplanes folgend, ein zusammenhängendes Wohngebiet von hoher Qualität zu schaffen, wird innerhalb des Geltungsbereiches Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Baugebieten sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe zulässig.

Um eine Störung der Wohnnutzung auszuschließen, werden in allen Wohngebieten nichtstörende Handwerksbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem gleichen Grunde ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

3.2 Bauweise

Offene Bauweise (o)

In allen Baugebieten wird offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten.

Als Haustypen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden zum Nelkenbach hin nur Einzelhäuser zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind verschiedene Haustypen zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete WA1

Nördlich der Wohnwege sind die Baufelder senkrecht dazu orientiert. Entlang der neuen Erschließungsstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ergibt sich eine lockere aber geordnete Bebauung im Plangebiet.

Allgemeine Wohngebiete WA2

In den Allgemeinen Wohngebieten werden südlich der Wohnwege Baufelder mit einer straßenseitigen Baulinie festgesetzt, um die Wege räumlich zu fassen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch Angabe der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) als auch über Angaben der maximalen Geschosshöhen und der Firsthöhen geregelt.

Die Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Gehwege bzw. der Mischverkehrsfläche vor dem Grundstück. Dabei ist die mittlere Höhe des Gehwegs oder der Mischverkehrsfläche vor dem Grundstück maßgebend.

GFZ, GRZ sowie Geschosshöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 wird eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise festgelegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 wird eine GRZ von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Firsthöhe innerhalb allgemeiner Wohngebiete (WA)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird die max. Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung gilt sowohl für ein- als auch für zweigeschossige Bebauung. Dementsprechend ist zweigeschossige Bebauung mit einer flacheren und eingeschossige Bebauung mit einer steileren Dachneigung ausführbar (siehe hierzu auch Gestalterischen Festsetzungen).

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Straßennetz

Haupterschließungsstraße

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz der Stadt erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, die im Norden in die Burgfeldstraße einmündet und im Osten an der Ecke Efeu-/Wacholderstraße über einen Kreiselparkplatz an das Gewerbegebiet angeschlossen wird. Sowohl im Norden über die Burgfeldstraße, als auch im Osten über das Gewerbegebiet erfolgt eine Anbindung des Planungsgebietes an die B 206.

Die Grundstückszufahrten von der Haupterschließungsstraße werden festgesetzt, um die Straße als Allee gestalten zu können.

3.5.2 Fuß- und Radwege

Entlang des Nelkenbaches ist ein Fuß- und Radweg bis zum Nelkenweg geplant.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen

Die Wohnwege sind so dimensioniert, dass ein Parkstreifen innerhalb der Wohnwegquerschnitte untergebracht werden kann. Zusätzlich werden in den südlichen Verbindungsstücken der Wohnwege Parkplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen.

Es ist gewährleistet, dass unter Zugrundelegung von ca. 40 Wohneinheiten innerhalb des Planungsgebietes in den öffentlichen Verkehrsflächen für Besucherparkplätze 20 % des Stellplatzbedarfes auf den privaten Grundstücken realisiert werden kann. Dabei wurde ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen je Wohneinheit für Einfamilienhäuser und 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt.

Stellplätze auf den Grundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Um den Stellplatzbedarf zu realisieren und die Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücken zu minimieren, werden für Einzelhäuser max. 2 Stellplätze in den Vorgärten zugelassen. Dabei ist jedoch eine max. Breite von 5 m einzuhalten.

Für Reihen- und Doppelhäuser wird die Anzahl der Stellplätze innerhalb der Vorgärten auf einen reduziert, da die Grundstücke für diese Haustypen schmaler sind. Diese Festsetzung dient dem Zweck, eine Begrünung der Vorgärten sicherzustellen.

3.5.4 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

In ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet liegt der ZOB und der Bahnhofspunkt Bad Segeberg mit seinen regionalen Verkehrsverbindungen. Zudem wird durch die Verkehrsplanung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, über die Haupterschließungsstraße die Voraussetzung für die Anbindung der Stadtbusse geschaffen.

Das Plangebiet liegt somit außerhalb der im RNVP definierten Haltestelleneinzugsbereich von 400 Metern im Bus-ÖPNV und 600 Metern im Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Von Seiten der Südholsteinischen Verkehrsgesellschaft (SVG) werden zwei Bushaltestellen innerhalb des gesamten Planungsgebietes der südlichen Stadterweiterung Burgfelde an der Haupterschließungsstraße empfohlen. Der Querschnitt der geplanten Verkehrsfläche ist zur Integration von Haltestellenkaps geeignet.

Die Gestaltung der Warteflächen ist so zu beschaffen, dass eine Barrierefreiheit gewährleistet ist.

Der im Osten des B-Plangebietes 79 geplante Verkehrskreis mit einem Durchmesser der Fahrbahn von 30,00 m ermöglicht das Wenden von Bussen.

3.5.5 Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Alle Baugebiete sind für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über die öffentlichen Verkehrswege unmittelbar erreichbar. Die Dimensionierung der Wohnwege, auch im Bereich der Kurven und der Straßeneinmündungen, wurde unter Berücksichtigung der Schleppkurven für diese Fahrzeuge vorgenommen. Die Dimensionierung der öffentlichen Erschließung entspricht den Anforderungen der DIN 14090:2003-05.

Stichstraßen erhalten einen Wendehammer nach EAE Typ 3. Die Planung wurde mit den Entsorgungsträgern abgestimmt.

Erforderliche Zuwegungen der Feuerwehr auf privaten Grundstücken sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von den konkreten Bauvorhaben abhängig und sind innerhalb der Bauantragsverfahren zu regeln. Hierzu ist ein Hinweis innerhalb der textlichen Festsetzungen enthalten.

3.6 Fahr- und Leitungsrecht

3.6.1 Fahrrecht

Das Flurstück 44, das die Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 21/1, 23, 24 und 25 sicherstellt wird überplant. Aus diesem Grunde wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Fahrrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugunsten der Anlieger der oben genannten Flurstücke ausgewiesen.

3.6.2 Leitungsrecht

Einseitig der Wohnwege wird ein Streifen von 1,50 m als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgelegt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Versorgungsleitungen in den Vorgärten verlegt werden können und ein späteres Aufreißen der Straßendecken bei Anschlussarbeiten der Grundstücke vermieden werden kann.

Für die bestehende 30KV-Leitung an der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird in der privaten Grünfläche zwischen dem Umspannwerk im Osten des Planungsgebietes und der geplanten Haupterschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

An der Westgrenze des Planungsgebietes wird auf dem privaten Grundstück zwischen dem westlichen Wohnweg und der südlichen öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht für eine Abwasserleitung festgesetzt.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Peripheriebereichen des Planungsgebietes vorhanden. Nach Festlegung der erforderlichen Energiemengen bzw. Leitungskapazitäten, werden die entsprechend dimensionierten Leitungssysteme in das Planungsgebiet weitergeführt.

3.7.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Versorgungsträger E.ON Hanse AG sichergestellt und erfolgt aus dem angrenzenden Bestandsnetz. Die Leitungen werden innerhalb des Planungsgebietes in den öffentlichen Straßen bzw. in den Vorgärten der Wohnbebauung an den Wohnwegen verlegt. Hierzu ist im Bebauungsplan ein 1,50 m breiter Streifen in den Vorgärten mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

Die Löschwasserversorgung wird aus 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.

3.7.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Versorgungsträger E.ON Hanse AG. Die Leitungen werden innerhalb des Planungsgebietes in den öffentlichen Straßen bzw. in den Vorgärten der Wohnbebauung an den Wohnwegen verlegt. Hierzu ist im Bebauungsplan ein 1,50 m breiter Streifen in den Vorgärten mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

An der Haupteinschließungsstraße wird entsprechend der Angabe des Versorgungsträgers eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

3.7.3 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

3.7.4 Entwässerung

Auf Grund des teilweise hohen Grundwasserstandes sind die entsprechenden Auftriebskräfte bei der Planung der Leitungen zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

Die Leitungen für das Schmutzwasser werden in den öffentlichen Straßenflächen untergebracht. Die Abwasserbehandlung findet in der südwestlich gelegenen Kläranlage der Stadt Bad Segeberg statt.

Regenwasser

Auf Grund der im Planungsgebiet vorhandenen bindigen Böden und des hohen Grundwasserstandes findet die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet über Leitungen in den öffentlichen Straßen statt.

Innerhalb der südlichen Grünfläche sind Retentionsflächen bzw. Speichergräben für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet geplant. Über das getrennte Rohrnetz für Niederschlagswasser wird dieses bis zu den Retentionsflächen mit Regenrückhaltefunktion im Süden des Planungsgebietes geleitet. Von da aus wird das Niederschlagswasser kontrolliert in den angrenzenden Nelkenbach eingeleitet.

Die Bemessung der Regenrückhaltung ist so ausgelegt, dass eine vollständige Aufnahme des im Gebiet anfallenden Regenwassers gewährleistet ist. Eine Versickerung innerhalb der im Plan dargestellten Retentionsflächen wurden bei der Dimensionierung der Regenrückhaltemaßnahmen nicht berücksichtigt. Die Retentionsflächen sind in auch als ökologische Maßnahmen geplant. Die geplante Einleitung des Oberflächenwassers von den der zukünftigen Erschließungsflächen ist nicht höher als der natürliche landschaftliche Abfluss aus dem Plangebiet.

Es ist geplant die derzeit vorhandene Einleitstelle für das Oberflächenwasser aus der Burgfeldstraße aufzuheben und ebenfalls über die geplante Rückhaltung im Bereich der Plangebiete B-Plan 79 und 80 abzuführen. Die Regenrückhaltung wird so dimensioniert, dass der Spitzenabfluss in den Nelkengraben gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht wird.

Das Regenrückhalte- und Regenkläranlagen werden naturnah gestaltet. An der Seite zum Nelkenbach sollen Bereiche ausgebildet werden, die nur kurzzeitig unter Wasser stehen und mit Bäumen und Gehölzen der Feucht- und Nassstandorte bepflanzt werden (siehe hierzu Pkt. 3.8.5).

3.7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband Bad Segeberg. Alle Wohnwege sind durch die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge befahrbar. Die Planung wurde mit dem Entsorgungsträger abgestimmt.

3.7.6 Verlagerung von Leitungen

Im Plangebiet liegt nach Auskunft des Betreibers E.ON-Hanse eine 30 kV-Leitung. Diese muss bei der Umsetzung der Planung aus den Baugrundstücken in die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen verlagert werden. Bei der Zusammenstellung der Erschließungskosten wurde diese Maßnahme berücksichtigt.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

3.8.1 Erhaltung von geschützten Biotopen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, § 15 a und b LNatSchG)

Erhaltung von Knicks

Die im Plan gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten u. fachgerecht zu pflegen. Beim Knicken am Nelkenbach darf die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden, d.h. Erhaltung von geschützten Knicks bei einfachen Knicks darf der Abstand zwischen Teilabschnitten oder Überhältern 20 m nicht überschreiten.

Pflegemaßnahmen der Knicks sind gemäß dem Knickerlass des Umweltministeriums vom 30.08.1996 durchzuführen. Während der Bauphase sind die Knicks durch einen Zaun zu schützen (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“).

Knicks bilden landschaftstypische und ökologisch wertvolle Lebensräume u. sind nach § 15 b LNatSchG besonders geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt o. beeinträchtigt werden, sind aber zum dauerhaften Erhalt auf Pflege angewiesen. Beim Knicken muss die traditionelle Funktion der Knicks u. Redder als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten werden. Die Distanzen zwischen Teilabschnitten o.r Überhältern müssen es ermöglichen, dass d. Fledermäuse diese Strukturen, die zukünftig zwischen d. Wohnquartieren liegen, weiterhin aufsuchen u. zur Orientierung nutzen können. Die Erhaltung der Knicks u. Redder dient der Vermeidung u. Minimierung von Eingriffen in d. Naturhaushalt u. in d. Landschaftsbild.

3.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen an der Haupteerschließung

An der Haupteerschließungsstraße ist eine beidseitige Allee einer Baumart lt. Plan (Pflanzqualität mind. HS, StU 18/20, 3xv) zu pflanzen.

Der Pflanzabstand muss mind. 8,5 und max. 10 m betragen.

Von den dargestellten Standorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen geringfügig abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl ist einzuhalten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine mind. 6 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen (mind. 2 m breit). Die Pflanzflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen oder mit Rindenmulch zu bedecken sowie gegen Befahren zu schützen.

Artenauswahl: Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Mit der Allee entlang der Haupteerschließung wird ein ablesbares und verbindendes Element der einzelnen Wohnquartiere im gesamten Wohngebiet Burgfelde geschaffen und der Straßenraum gestaltet. Daher sollte die gleiche Baumart für die gesamte Haupteerschließungsstraße zwischen Burgfeldstraße und Wacholderstraße verwendet werden. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) und dienen der landschaftlichen Einbindung. Ausreichende Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind für die Entwicklung gesunder Bäume notwendig. Bei kleineren Pflanzflächen sind versickerungsfähige Materialien zwischen den Baumstandorten erforderlich.

Baumpflanzungen an den Wohnwegen

Entlang der Wohnwege sind lt. Plan Laubbäume einer Baumart (Pflanzqualität mind. HS, StU 18/20, 3xv) zu pflanzen.

Von den dargestellten Standorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die festgesetzte Mindestanzahl lt. Plan ist einzuhalten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine mindestens 4 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen (mind. 2 m breit). Die Pflanzflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen oder mit Rindenmulch zu bedecken sowie gegen Befahren zu schützen.

Als Baumart wird Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk') vorgeschlagen.

Die Pflanzung von Bäumen dient der Durchgrünung und Gestaltung der Wohnwege sowie der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Ausreichende Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind für die Entwicklung gesunder Bäume notwendig.

3.8.3 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen verlaufen entlang des Nelkenbaches. In einer Breite von 5 m ist ein Schutzstreifen zu den bestehenden Knicks und fließgewässerbegleitenden Gehölzsäumen festzusetzen (Zweckbestimmung Knickenschutzstreifen). Sie erfüllen wesentliche Funktionen des Arten- und Biotopschutzes und dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie stellen dadurch ebenfalls Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünflächen dient zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Ein wassergebundener Weg soll entlang der privaten Grundstücke von der Haupterschließungsstraße Richtung Westen zu dem vorhandenen Feldweg verlaufen. Damit wird die Grünfläche zum Spaziergehen erschlossen und die Unterhaltung der Rückhaltungsflächen ermöglicht.

3.8.4 Grüngestalterische Maßnahmen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Schutzmaßnahmen für die Knicks (Knickschutzstreifen und Abzäunungen) stellen Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und werden daher in Pkt. 3.8.6 beschrieben.

Heckenpflanzungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Die privaten Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit geschnittenen Laubhecken mit einer Höhe bis 1,2 m abzugrenzen (Pflanzqualität mind. 1xv., o. Ballen, 80 – 100, 4 Pflanzen je 1fm Länge der Hecke).

Einzäunungen dürfen nur an der Innenseite der Pflanzungen bis zu einer Höhe von 1 m geführt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenauswahl:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Die geschnittenen Hecken grenzen die Privatflächen gegenüber dem Straßenraum ab. Die Pflanzen bieten ein jahreszeitlich wechselndes Bild, tragen zur Durchgrünung der Wohnbebauung und zur Raumbildung bei.

3.8.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Grünflächen parallel zum Nelkenbach in Mulden und Gräben im Süden des Plangebietes rückzuhalten. Die Mulden sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Flächen dürfen nicht befahren und verdichtet werden. Zum Gewässer und den begleitenden Gehölzen sind Schutzstreifen einzuhalten. Auf Einzäunungen ist zu verzichten.

Ein Flächenanteil von 30 % ist mit gleichmäßig verteilten, landschaftstypischen Einzelbäumen und Baumgruppen (Pflanzqualität mind. HS, StU 14/16, 3xv) zu bepflanzen.

Artenauswahl:

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		

Die Anlage von wassergebundenen Fußwegen am Rand der privaten Grundstücke ist zulässig. Eine Beleuchtung der Flächen und der Wege ist nicht zulässig. Die Rückhalteflächen sollen sich in die öffentlichen Grünflächen integrieren. Durch die naturnahe Gestaltung werden die ökologischen Funktionen verbessert und die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwieweit die Mulden auch mit landschaftstypischen Gehölzen bepflanzt werden können, da insbesondere zum Nelkenbach hin die Leitlinienfunktion für Fledermäuse gesichert und gestärkt werden soll.

Die Grünverbindung am Nelkenbach sichert eine wichtige landschaftliche Leitlinie für die Fledermäuse des bundesweit bedeutsamen Vorkommens des Segeberger Kalkbergs, die vor allem in der Ausschwärmphase im Frühjahr eine große Bedeutung für die Orientierung in Richtung des Landschaftsraumes Travetal aufweist. Sie dürfen nicht beleuchtet werden, um einen nicht ausgeleuchteten Korridor als Leitlinie für die Fledermäuse zu erhalten und Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren.

3.8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knickschutzstreifen in öffentlichen Grünflächen (M1)

An den Knicks und dem fließgewässerbegleitenden Gehölzsaum am Nelkenbach sind laut Plan Krautsäume bzw. Staudenfluren mit einer Breite von mind. 5 m zu entwickeln. Es ist eine jährliche Mahd in den ersten drei Jahren (im Herbst) sowie weiterhin eine spätere gelegentliche Mahd in 3-5 jährigen Abständen (im Herbst) zur Vermeidung der Verbuschung erforderlich.

Die Knickschutzstreifen stellen einen Puffer zu den Retentionsflächen dar und dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Außerdem werden ergänzende Biotop- und Saumstrukturen geschaffen, die z.B. als Lebensraum für Insekten und damit auch als Nahrungsflächen für Heckenvögel eine funktionale Ergänzung darstellen.

Die Grünverbindung am Nelkenbach sichert eine wichtige landschaftliche Leitlinie für die Fledermäuse des bundesweit bedeutsamen Vorkommens des Segeberger Kalkbergs, die vor allem in der Ausschwärmphase im Frühjahr eine große Bedeutung für die Orientierung in Richtung des Landschaftsraumes Travetal aufweist. Sie dürfen nicht beleuchtet werden, um einen nicht ausgeleuchteten Korridor als Leitlinie für die Fledermäuse zu erhalten und Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren.

Knickschutzstreifen auf Privatgrundstücken

In den privaten Grundstücken sind lt. Plan entlang der Grundstücksgrenze zum Knick Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3 m anzulegen. Sie sind mit landschaftstypischen Strauchgehölzen zu bepflanzen oder in sonstiger Weise naturnah zu gestalten und mind. 1 m vom Knickfuß abzuzäunen. Eine Anlage von Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (u.a. Terrassen, Schuppen, Komposthaufen) ist nicht zulässig.

Artenauswahl:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Holzappel	<i>Malus sylvestris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		

Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsflächen sind in einem Übersichtsplan in der Anlage zur Begründung dargestellt. Ein dauerhafter Ausgleich auf diesen Flächen ist gesichert, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Bad Segeberg befinden. Mit dem Satzungsbeschluss wird eine Selbstbindung der öffentlichen Körperschaft hergestellt. Damit werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen.

Die Knickschutzstreifen stellen einen Puffer zu den Gartennutzungen dar und dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Außerdem werden ergänzende Biotop- und Saumstrukturen geschaffen, die z.B. als Lebensraum für Insekten und damit auch als Nahrungsflächen für Heckenvögel eine funktionale Ergänzung darstellen. Die Knicksäume dienen der Sicherung der ökologischen Qualität der zwischen den Wohnquartieren erhaltenen Knicks.

Externe Ausgleichsfläche M2

Die Fläche M2 ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Die Flächen sollen langfristig ohne intensive pflegende Eingriffe einer ungestörten Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahme dient zur Erweiterung der Sukzessionsflächen am Rönnauser Grenzgraben und als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Externe Ausgleichsflächen M3a und M3b

Die Flächen M3a und M3b sind als Feldgehölz anzulegen (Pflanzqualität mind. Heister und leichte Sträucher). Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Artenauswahl:

Bäume

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffen- hütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		

Im Bereich des „Ersten Stipsdorfer Berges“ soll ein naturnaher strukturreicher Biotopkomplex entwickelt werden und die Gehölzflächen östlich des Drosselteiches ergänzt werden. Die Entwicklung des Feldgehölzes ergänzt das Lebensraumangebot in diesem Raum. Die geplanten Maßnahmen stellen eine ökologische Aufwertung der bisher intensiv genutzten Flächen dar und dienen als Ausgleich für Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften.

3.8.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen des Grünordnungsplanes

Beleuchtung der Erschließungsstraßen

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden. Eine Lichtabstrahlung nach oben ist im gesamten Planungsgebiet zum Schutz der Insekten und Fledermäuse nicht zulässig.

Bei der Querung der Grünflächen am Nelkenbach, die eine wichtige landschaftliche Leitlinie für das bundesweit bedeutsame Fledermaus-Vorkommen des Segeberger Kalkberges darstellen, sollen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Die Leuchten der Haupteerschließungsstraßen sollen einen nur nach unten gerichteten Abstrahlungskegel aufweisen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna durch Beleuchtungsanlagen sind Lichtquellen mit wirkungsarmen Spektren und einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel zu verwenden. Neben den Anlockeffekten auf nachtaktive Insekten sind insbesondere Störungen der Fledermäuse zu vermeiden. Viele Fledermäuse zeigen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber optischen Störungen durch nächtliche Lichtquellen, dies variiert jedoch zwischen den einzelnen Arten. Zwar können einzelne Tiere auch beleuchtete Bereiche queren, meist werden jedoch Umwege in Kauf genommen, um ausgeleuchtete Räume zu umfliegen. (KIFL 2004) Beeinträchtigend wirken z.B. die Abstrahlung von Licht zur Seite und nach oben und das Ausleuchten von Leitstrukturen.

Weitere Informationen finden sich in den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2000).

Nächtliche Bauarbeiten

In dem Zeitraum von Mitte Februar bis Anfang April ist auf nächtliche Bauarbeiten in der Zeit von 20.30 Uhr bis 6.00 Uhr im Bereich der Grünverbindung am Nelkengraben zu verzichten.

Es ist zu prüfen, ob eine vergleichbare Einschränkung für die Zuwanderungsphase zu den Kalkberghöhlen im Herbst erforderlich ist.

Licht- und Lärmemissionen können während der Bauzeit durch Betrieb und Beleuchtung des Baustellengeländes entstehen und zur Beeinträchtigung von Fledermäusen führen, die in dem Zeitraum von Mitte Februar bis Anfang April aus dem Winterquartier in den Kalkberghöhlen entlang der Leitstruktur am Nelkengraben ausschwärmen.

Amphibienschutzmaßnahmen bei der Bauausführung

Zur Minimierung der Fallenwirkung für Amphibien sind spezielle amphibiensichere Straßeneinläufe zu verwenden (Einlaufroste mit Strebenabständen unter 1,6 cm).

Bei der Querung des Nelkenbaches ist die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers zu erhalten. Das Durchlassbauwerk soll Gewässerorganismen, Amphibien und andere Tiergruppen, z.B. Kleinsäugetern das Unterqueren der Fahrbahn ermöglichen und eine naturnahe, dem Bachlauf entsprechende und möglichst nicht versiegelte Sohle sowie hochwasserfreie Bermen aufweisen.

Im Plangebiet finden Wanderungsbewegungen von Amphibien in Richtung der Laichgewässer im Baugebiet oder zu den Regenrückhalteteichen in den östlich angrenzenden Bereichen statt. Am Nelkenbach sollen die Lebensräume für Amphibien und Gewässerorganismen erhalten und verbessert werden.

Schutz des Oberbodens und Wiederverwendung von Bodenaushub

Der Oberboden sowie der sonstige anfallende Aushubboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu schützen und zu sichern. Bodenaushub ist soweit möglich im Baugebiet wiederzuverwenden.

Im Sinne des § 202 BauGB ist der Boden zu schützen und anfallender Bodenaushub sinnvoll wiederzuverwenden. Zur Vermeidung von größeren Transportwegen werden, soweit möglich, Verwendungsmöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird zur Einpassung der Bauten in das Landschaftsbild lt. Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild die Firsthöhe der Gebäude begrenzt und die Höhen der Erdgeschossfußböden der baulichen Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße festgelegt (s. Begründung zum Bebauungsplan).

Oberflächenbefestigung

Stellplätze und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. Dazu zählen breitfugiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 20 %, Rasengitterstein, Schotterrasen und wassergebundener Belag.

Nach dem Baurechtserlass soll Niederschlagswasser aus Reinen und Allgemeinen Wohngebieten nach Möglichkeit im Untergrund versickert werden. Die Versickerung ist im Geltungsbereich aufgrund der bindigen und gering durchlässigen Bodenverhältnisse nur in sehr geringem Umfang möglich. Das versickerungsfähige Material ermöglicht dennoch lokal eine Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen und Veränderung des oberflächennahen Abflusses und stellt zudem eine gestalterische Maßnahme dar.

Eingrünung von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sollten begrünt, deren Wände mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. Je zwei Meter Wandlänge sollte mindestens eine Pflanze verwendet werden.

Folgende Pflanzen sind geeignet:

Gerüstkletterpflanzen:	Pfeifenwinde	<i>Actinidia arguta</i>
	Geißblatt	<i>Lonicera</i> -Arten
	Waldrebe	<i>Clematis</i> -Arten
Selbstklimmer:	Waldrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
	Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Die Pflanzungen dienen der Eingrünung von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen und tragen dabei zur Gestaltung und Durchgrünung sowie zur Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Qualität im besiedelten Bereich bei.

3.9 Lärmschutz

3.9.1 Lärmschutz zur Autobahntrasse A 20

Das Straßenbauamt Lübeck plant in einem Abstand von rund 150 m südlich der Plangrenze des Bebauungsplanes die Trasse der A20. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt im Städtebaulichen Rahmenplan und im Übersichtsplan des Bebauungsplanes. Das Planfeststellungsverfahren für die Trassenplanung ist noch nicht eröffnet. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der angegebenen Trasse innerhalb des Planverfahrens zur A 20 nicht erfolgen wird.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck wurde durch das Ing.-Büro Förster und Wolgast aus Chemnitz eine Lärmprognose unter Berücksichtigung der angegebenen Planungsdaten zur Autobahntrasse durchgeführt.

Die Lärmprognose hat ergeben, dass bei einem Lärmschutz mit einer Gesamthöhe von 7,0 m (Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) die Planung wie im Bebauungsplan festgesetzt bei Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte entsprechend den Empfehlungen der DIN 18005, Lärmschutz im Städtebau, umgesetzt werden kann.

Sowohl die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet als auch die ausgewiesene Geschossigkeit, im Süden eingeschossige Bebauung und nördlich davon zweigeschossige Bebauung, berücksichtigen die Werte der Lärmschutzprognose.

Die Stadt Bad Segeberg hat bezüglich der Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen und der Kostenverteilung bereits eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck durchgeführt. Durch den Straßenbaulastträger (Bund) werden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung übernommen. Die darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005 erfolgen durch die Stadt Bad Segeberg. Eine Vereinbarung über die Kostenregelung zwischen der Stadt Bad Segeberg und dem Straßenbaulastträger wird kurzfristig angestrebt.

Die Kosten der Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung von 4,00 m Höhe auf 7,00 m Höhe, entsprechend der vom Büro Wolgast & Partner ermittelten Gesamthöhe der Lärmschutzeinrichtung zur Einhaltung der Grenzwerte nach DIN 18005 wurden überschlägig im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ermittelt und in der Kostenaufstellung der Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet berücksichtigt.

Die Lärmschutzmaßnahme soll unmittelbar an der Nordgrenze der Autobahntrasse realisiert werden. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dementsprechend ist eine Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 BauGB, nicht möglich. Das Baurecht für die Erstellung der Lärmschutzanlage wird durch das Planfeststellungsverfahren der Straßenbaumaßnahme herbeigeführt.

3.9.2 Schallschutzmaßnahme Umspannwerk Burgfeldstraße

In der Schalltechnischen Untersuchung für die Bebauungspläne Nr. 79 – 80, Stand Juli 2004, des Büros Gosch + Schreyer & Partner wurden Messungen der Lärmimmissionen des Umspannwerkes an der Burgfeldstraße durchgeführt und dargestellt. Das Schalltechnische Gutachten stellt fest, dass in den Wohnbauflächen im Umfeld des vorhandenen Umspannwerkes keine besonderen Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen erforderlich sind.

Eine Ausweisung der angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist gemäß den Berechnungsergebnissen möglich.

3.9.3 Schallimmission neue Erschließungsstraße

Das o. g. Gutachten stellt fest, dass durch den Neubau der Erschließungsstraße die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesemissionsschutzverordnung, BImSchV, an allen vorhandenen Wohngebäuden an der Burgfeldstraße eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen entsteht durch den Neubau der Erschließungsstraße somit nicht.

3.10 Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigungen

Um bei unterschiedlicher Geschosshöhe eine möglichst gleiche Firsthöhe von 9,50 m zu erhalten, werden für eingeschossige Gebäude steil geneigte Dächer von 40° bis 55° zugelassen, während für zweigeschossige Bebauung flach geneigte Dächer von 15° bis 30° festgesetzt werden.

Dachformen

Die Städtebauliche Ordnung wird zu einem großen Teil durch die Dachformen geprägt.

Aus diesem Grunde wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 das klassische Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als allgemeine Dachform das ortstypische Krüppelwalmdach festgesetzt.

Dachaufbauten

Dachaufbauten werden nur bei eingeschossiger Bebauung innerhalb der steil geneigten Dächer zugelassen. Damit soll in den Wohngebieten zweigeschossiger Bebauung ein Ausbau der Dächer und somit ein Bruch der geplanten Maßstäblichkeit verhindert werden.

Dachaufbauten werden auf 2/5 der dazugehörigen Trauflänge beschränkt, um ruhige, unaufdringliche Baukörper innerhalb der Baugebiete zu sichern. Dachanschnitte, welche die Geometrie der Dächer erheblich stören, werden aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Dachüberstände

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Nachbarschutzes werden die Dachüberstände bei Dächern mit einer Dachneigung von 15–30° auf maximal 50 cm und bei einer Dachneigung von 40–55° auf maximal 30 cm begrenzt.

Dachmaterialien

Um trotz zulässiger Vielfalt innerhalb der Gestaltung der Gebäude die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden die Dachmaterialien auf rote und anthrazitfarbenen, nicht glänzende Dachpfannen begrenzt. Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude können eine Blechabdeckung erhalten.

Fassadenmaterialien

Allgemeine Wohngebiete WA1

In den Wohngebieten WA1 werden keine Festsetzungen zu den Fassadenmaterialien getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die einseitige Festsetzung entlang der Wohnwege eine ausreichende gestalterische Ordnung innerhalb des Planungsgebietes erzielt wird.

Allgemeine Wohngebiete WA2

Die südlich der Wohnwege liegenden Baufelder stellen das gestalterische Gerüst der Siedlung dar. Dementsprechend wird als Fassadenmaterial rote glatte und nicht glänzende Klinker im Normalformat festgesetzt.

Fassadenmaterialien der Garagen und Nebengebäude

Die Materialien für die Garagen und Nebengebäude sollen sich den Hauptgebäuden anpassen, um eine gestalterische Ordnung auf den Grundstücken sicherzustellen.

Gestaltung Doppelhäuser

Da die unterschiedliche Gestaltung der Haushälften eines Doppelhauses einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellt, wird festgelegt, dass die Haushälften eines Doppelhauses in der Höhe ihrer Traufen-, Giebel- und Gebäudesockel übereinstimmen müssen. Die Materialien der Dacheindeckung sowie die Fassadenmaterialien sollen ebenfalls identisch sein. Fensterrahmen sowie Türen sollen in Material und Farbe gleich ausgeführt werden.

Müllbehälter

Es wird festgesetzt, dass die Müllbehälter in baulichen Anlagen oder eingegrünt unterzubringen sind, um gestalterische Missstände in den Vorgärten zu vermeiden.

Gestaltung der Flächen auf privaten Grundstücken

Um die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücke zu sichern, wird festgesetzt, dass diese vollflächig mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Befestigung der Zuwege von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Hauseingängen wird auf eine maximale Breite von 1,50 m festgelegt. Zuwegungen und Stellplätze sind mit einem Grünstreifen voneinander zu trennen. Diese Festsetzungen im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Stellplatzbreiten innerhalb der Vorgärten dient der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten. Ein zu hoher versiegelter Anteil der Vorgärten soll dadurch verhindert werden.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltverträglichkeit der Planung

Zur Abschätzung der Umweltverträglichkeit der Gesamtplanung der südlichen Stadterweiterung Burgfelde wurde durch das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck ein Umweltbericht erstellt, der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 ist.

4.2 Verträglichkeit der Nutzungen

Innerhalb des Baugebietes und zu den angrenzenden Gebieten ist die Verträglichkeit der Nutzungen sichergestellt, da sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im angrenzenden Bestand nur Wohnnutzung geplant bzw. vorhanden ist.

4.3 Verkehrsentwicklung und Lärmabschätzung

Die Verkehrsentwicklung auf der Burgfeldstraße wurde durch das Büro Gosch, Schreyer & Partner untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 79 vom Juli 2004 dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Burgfeldstraße nicht aus- oder umgebaut wird, es erfolgt also keine wesentliche Änderung der Straße.

Da auch keine Funktionsänderung der Straße gegeben ist, besteht somit für die Eigentümer der vorhandenen Wohnhäuser an der Burgfeldstraße aus rechtlicher Sicht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des vermehrten Verkehrsaufkommens auf der Burgfeldstraße.

4.4 Flächenbilanz

Baugebiete

Allgemeine Wohngebiete (WA)	19.860 m ²
-----------------------------	-----------------------

Priv. Grünflächen (WA)	1.211 m ²
------------------------	----------------------

Verkehrsflächen

Haupterschließungsstraße	2.128 m ²
--------------------------	----------------------

Wohnwege	4.183 m ²
----------	----------------------

Öffentliche Grünflächen	8.405 m²
--------------------------------	----------------------------

4.5 Kosten

Herstellung Erschließung	ca. 803.000 €
--------------------------	---------------

Planungskosten Erschließungsmaßnahmen	ca. 120.000 €
---------------------------------------	---------------

Grünordnerische Maßnahmen	ca. 55.000 €
---------------------------	--------------

4.6 Bodenordnerische Maßnahmen

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Segeberg. Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind somit nicht notwendig.

4.7 Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich werden mit Beginn der Umsetzung der Planung durchgeführt. Ein dauerhafter Ausgleich ist gesichert, da sich die hierfür innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen im Eigentum der Stadt Bad Segeberg befinden. Mit dem Satzungsbeschluss wird eine Selbstbindung der öffentlichen Körperschaft hergestellt. Damit werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen.

Aufgestellt:
Lübeck, den 01.11.2004

i. A. der Stadt Bad Segeberg

tönies + schroeter + jansen
freie architekten GmbH



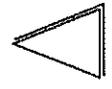


Stadt Bad Segeberg
Bebauungsplan Nr. 80

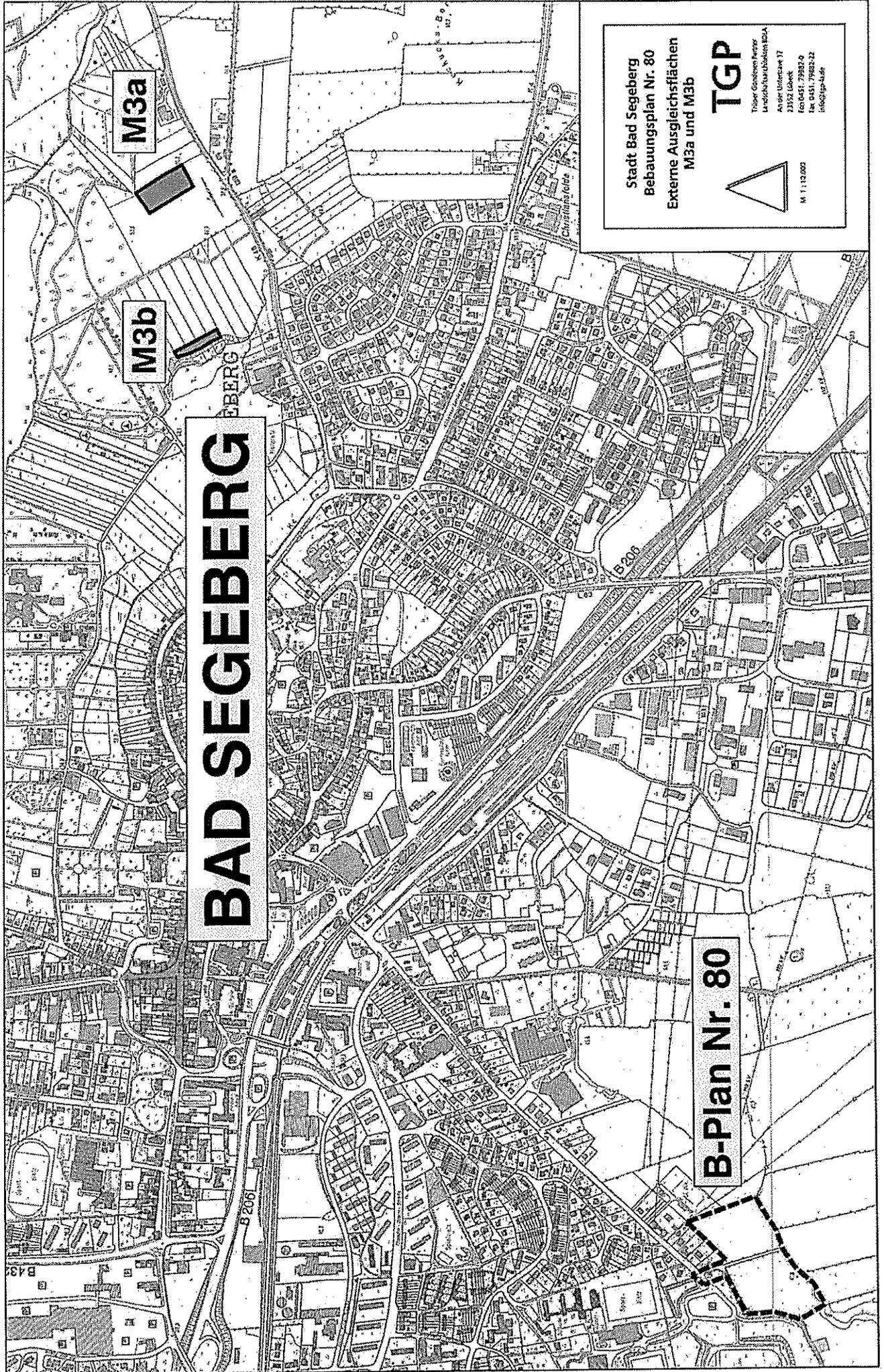
Externe Ausgleichsfläche M2

TGP

Tilger, Gerdemann Partner
Landschaftsarchitekten BDA
Am der Unterecke 17
23192 Lübeck
Fon 0451 79832-0
Fax 0451 79832-22
info@tgp.de



M 1:10.000



M3a

M3b

BAD SEGEBERG

B-Plan Nr. 80

Stadt Bad Segeberg
Bebauungsplan Nr. 80
Externe Ausgleichsflächen
M3a und M3b

TGP

Träger: Gradsberg Partner
Landwirtschaftlichen BDA
Ammer Uferstraße 17
21552 Uthmannsdorf
Tel. 0451 75883-0
Fax 0451 75883-22
info@tgp-lab.de



M 1:10.000