

# **Satzung der Gemeinde Nahe über den Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung**

---



## **für die Fläche**

**„Östliche der B432 und südlich der Straße Nienrögen“**

---

## **Begründung**

---

### **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 1.3.2018 beschlossen, für das Gebiet der Mehrzweckhalle an der Segeberger Straße (B432)/Ecke Nienrögen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 durchzuführen. Mit dieser Planung sollen die Erweiterung der Mehrzweckhalle und der Anbau einer Polizeistation ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die materiellen Voraussetzungen hierfür liegen vor. Dies hat zur Folge, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

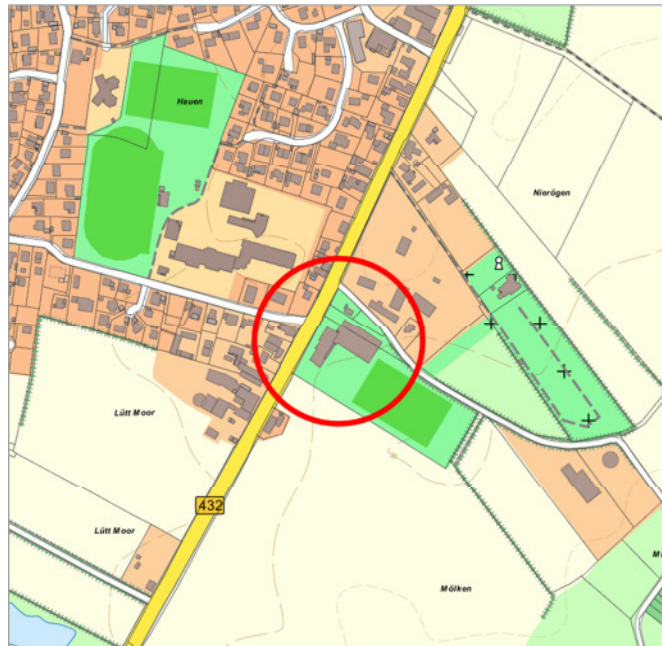
Die 1. Änderung tritt vollständig anstelle des am 1.10.1998 in Kraft getretenen Ursprungsplans, der damit seine Wirksamkeit verliert.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus/Mehrzweckhalle dargestellt. Auch nach der mit der vorliegenden Änderung verbundenen Ergänzung der Nutzung um eine Polizeistation bleibt der Nutzungsschwerpunkt Bürgerhaus/Mehrzweckhalle bestehen. Die 1. Änderung ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand direkt an der Segeberger Straße (B432). Es umfasst den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereich zuzüglich der Straße Nienrögen bis zum Parkplatz am Friedhof in einer Größe von ca. 1,12 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

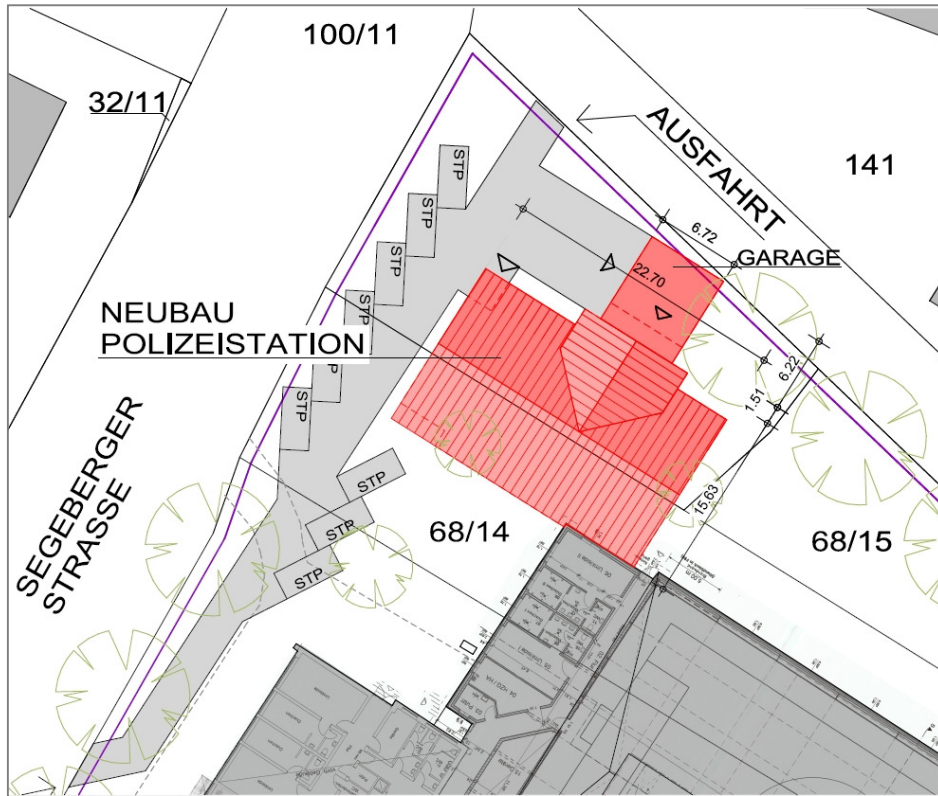


## 3 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorhandene Mehrzweckhalle ist sehr gut ausgelastet. Aufgrund der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung der Gemeinde Nahe wird dies auch auf absehbare Zeit voraussichtlich so bleiben. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Räumlichkeiten für Umkleiden und Duschen den gewachsenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden und einer Erweiterung bedürfen. Daher soll im Norden der Halle ein entsprechender Anbau erfolgen, der neue und zeitgemäße Umkleideräume bietet.

Die örtliche Polizeistation ist derzeit noch in einzelnen Räumen des Gebäudes der Amtsverwaltung in Itzstedt untergebracht. Auch hierfür wird ein zeitgemäßer Ersatz erforderlich, da diese Räumlichkeiten den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden und in dem Bestandsgebäude keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Mehrzweckhalle besteht auch die Möglichkeit, einen Neubau für die Polizeistation zu realisieren.

Beide Erweiterungsbauten kollidieren mit den geltenden Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1998. Daher müssen diese angepasst werden. Gleichzeitig sollen planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Neugestaltung der Verkehrsfläche der Straße Nienrögen geschaffen werden.



Lageplan Neubau Polizeistation



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Gemeinbedarfsfläche erhalten, jedoch wird die Zweckbestimmung „Bürgerhaus/Mehrzweckhalle“ erweitert um die Nutzung „Polizei“.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Bestandsbebauung umfasst eine Grundfläche von ca. 2.370 m<sup>2</sup>, die Erweiterungsbaumaßnahmen umfassen ca. 400 m<sup>2</sup>. Die gesamte überbaute Fläche beträgt dann ca. 2.770 m<sup>2</sup>, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 8.317 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0,305 entspricht. Gleichwohl wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht von der im Ursprungsplan festgesetzten GRZ von 0,35 auf 0,4, um für die Zukunft Spielräume für mögliche kleinere Anbauten im Bereich des südlichen Gebäudeteils zu haben.

Jedoch erfordert die nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgeschriebene Mitrechnung der umfangreichen Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten eine Anpassung des sich hieraus ergebenden Überschreitungsumfanges.

Die zulässige Gebäudehöhe von 8m wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Zur Bauweise ist auch künftig keine Regelung erforderlich.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch eine Aufweitung der Baugrenzen wird eine großzügigere überbaubare Fläche festgesetzt, die insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich sowie im Bereich des Bürgerhauses bauliche Erweiterungen ermöglicht. Gleichzeitig wird die räumliche Festlegung von Stellplatzflächen aufgehoben. Dies hat zur Folge, dass Stellplätze nicht nur auf den bisher hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, sondern auf dem gesamten Gelände bedarfsgerecht angeordnet werden können. Die vorhandene große Stellplatzfläche im Südosten des Plangebietes wird hiervon nicht unberührt und bleibt bestehen.

### **4.4 Erschließung, Stellplätze**

Für eine gute Anfahrbarkeit der neuen Polizeistation soll auf dem Gelände eine Zufahrt parallel zur Segeberger Straße angelegt werden. In diesem Bereich sollen auch einige Stellplätze für Besucher und Dienstfahrzeuge eingerichtet werden.

Für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle, auf dem Sportplatz oder im Bürgerhaus steht weiterhin vorrangig die große Stellplatzfläche im Südosten der Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung. Ergänzend stehen auch die öffentlichen Parkplätze zwischen der Straße Nienrögen und dem Friedhof zur Verfügung. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit soll die Straße Nienrögen bis zu dem Friedhofsparkplatz mit einem Gehweg versehen werden. Der Gehweg soll am nördlichen Fahrbahnrand angeordnet werden, da er in dieser Lage auch zur besseren fußläufigen Erschließung des Wohngebäudes Nienrögen 5-13 beiträgt. Im östlichen

Bereich muss der hier teilweise noch offen verlaufende Graben auf einer Länge von ca. 27m verrohrt werden.

Das Straßengrundstück verfügt mit mind. 7,60m über eine Breite, die es erlaubt, neben einer 5m breiten Fahrbahn auch einen 1,5m breiten Gehweg anzuordnen. Auf eine detaillierte Festsetzung der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, wie sie noch der rechtskräftige Ursprungsplan enthält, wird jedoch künftig verzichtet, um bei der Umsetzung größtmögliche Flexibilität zu erhalten. Daher wird das Straßengrundstück in einer Breite von 7,50m undifferenziert als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutz**

Knicks oder sonstige geschützte Biotope sind durch die Erweiterungsplanung nicht betroffen. Auch sind für den Artenschutz relevante Strukturen oder Bausubstanzen nicht betroffen, so dass die Planung keine Auswirkungen auf geschützte Arten hat.

Am südlichen Rand der Straße Nienrögen befinden sich sieben Laubbäume. Sie sind bei der nachfolgenden Ausbauplanung zu berücksichtigen und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Auf eine Erhaltungsfestsetzung, wie sie noch der rechtskräftige Ursprungsplan enthält, wird jedoch künftig verzichtet, um bei der Umsetzung größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Die noch im Ursprungsplan vorgesehenen Ersatzpflanzungen entlang der Straße Nienrögen einschließlich der Sukzessionsfläche sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch alternative Pflanzmaßnahmen und eine externe Fläche ersetzt werden.

Der an der südlichen Plangebietsgrenze als Abgrenzung zur freien Landschaft bestehende ebenerdige Gehölzstreifen ist bis zum Sportplatz zu verlängern.

### **5 Ver- und Entsorgung**

Das vorhandene Gebäude ist bereits vollständig an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die Erweiterungsbauten ergibt sich hier kein Erweiterungsbedarf.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auch künftig durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

-----  
Gemeinde Nahe  
Der Bürgermeister

Nahe, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister