

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG

DES

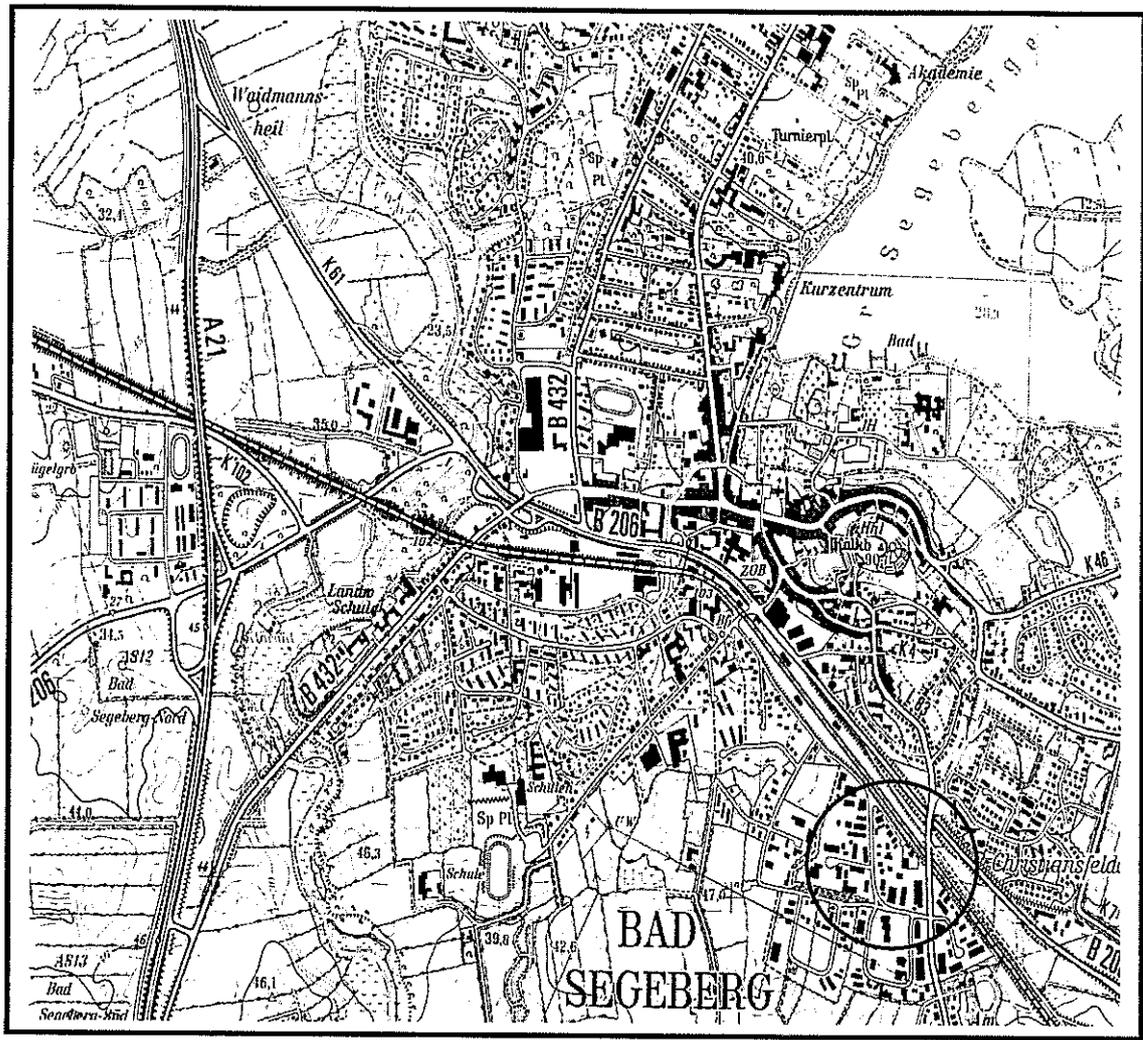
BEBAUUNGSPLANES Nr. 29

„ROSENSTRASSE“

DER

STADT BAD SEGEBERG

KREIS SEGEBERG



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Rosenstraße“ der Stadt Bad Segeberg Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§10



Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 25.02.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
2.	Beschleunigtes Verfahren.....	2
3.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ..	2
4.	Allgemeines Planungsziel.....	2
5.	Einzelheiten der Planung	2
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	2
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
5.3	Verkehrerschließung, Bahnstrecke	4
5.4	Werbeanlagen.....	4
6.	Natur und Landschaft - Umwelt	4
6.1	Landschaftsplanung.....	4
6.2	Eingriffsregelung	5
6.3	Umweltprüfung.....	6
6.4	Besondere Schutz bestimmter Teile der Natur.....	6
6.5	Natura 2000	6
6.6	Artenschutz	6
6.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	6
6.8	Pflanz- und Erhaltungsgebote.....	6
6.9	Immissionsschutz.....	7
6.10	Denkmalschutz.....	7
6.11	Bodenschutz, Kampfmittelfunde.....	7
7.	Ver- und Entsorgung.....	8
8.	Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	8

Anlagen:

- Berichtigung der Flächennutzungsplanung
- Ziffer 6.2.4 der „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Segeberg“, erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH am 18. August 2010
- Ziffern 9.3 und 10 des Bodengutachtens „Historische Erkundung / Orientierende Untersuchung“ mit Datum vom 05.11.2012 vom Büro ZUG Tornesch
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

1. Planungsgrundlagen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortanschreibung 1998). Das Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt ist für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP geeignet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt und entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP, so dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig ist. Die Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche entspricht der Regelung in Ziffer 2.8 Abs. 7 LEP. Landesplanerische und raumordnerische Bedenken bestehen gegen diesen Bauleitplan daher nicht.

Der Bau- und Gartenmarkt-Standort im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird in den „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Segeberg“ aus dem Jahre 2010 (vgl. Anlage 2 dieser Begründung) als solitärer Fachmarktstandort geführt.

Für das Gebiet des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt“ gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 jetzt ein Sonstiges Sondergebiet ausweist, muss zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im Rahmen der Vorschriften des § 13a BauGB ist es jedoch möglich, diese Bauleitplanänderung im Wege der Berichtigung am Ende des jetzigen Aufstellungsverfahrens auszuführen. (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB, Ziffer 2 und Anlage 1 dieser Begründung)

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg weist das Areal als Baufläche aus, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Zur Realisierung neuer Gewerbeflächen wurde im Jahre 1978 der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt, der ein wesentlich größeres Plangebiet als das derzeitige umfasst. Das gesamte Areal des Bebauungsplanes Nr. 29 ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und zum größten Teil tatsächlich bereits inzwischen so bebaut worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 treten nach Rechtskraft der 2. Änderung nur für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung außer Kraft. Für dieses Planungsareal gilt dann nur noch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Für das übrige Plangebiet behält der Bebauungsplan Nr. 29 seine Rechtswirksamkeit.

Für das Flurstück 110/13 in der Nordostecke des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 wurde 1986 eine 1. vereinfachte Änderung aufgestellt. Da

dieses Flurstück außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches liegt, behält die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ebenfalls in Zukunft ihre Rechtskraft.

Außerdem muss darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Bad Segeberg die „Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen“ vom 09. März 2004 erlassen hat. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Werbeanlagen nehmen inhaltlich Bezug auf diese Satzung.

2. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll im so genannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Nachverdichtung der fraglichen Grundstücke ermöglicht. Das Planungsinstrumentarium des § 13 a BauGB wurde ausdrücklich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich entwickelt. Diese Voraussetzung trifft für den jetzigen Bauleitplan im vollen Umfang zu. Die festgesetzte Grundfläche ist außerdem kleiner als 20.000 m² (vgl. § 13a Abs.1 Ziffer 1 BauGB).

Aber der vorliegende Bebauungsplan wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG eingestuft (= „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*“). Es ist also eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (sog. ‚Screening‘). Hierbei handelt es sich um eine übersichtliche Prüfung, ob das planungsrechtlich so vorbereitete Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In diesem Fall wäre gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren nicht möglich!

Die Screeningunterlagen liegen dieser Begründung als Anlage 3 bei. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit und der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Das Gebiet liegt:

nördlich der Rosenstraße, westlich der Landesstraße 83, Christianshof, östlich der Bebauung Rosenstraße 29 – 31 sowie südlich der Bebauung Rosenstraße 19 – 23 und des Verbindungsweges Rosenstraße.

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke Rosenstraße 33 und 35, auf denen zwei Gewerbebetriebe vorhanden sind. Auf dem Grundstück Rosenstraße 35 (Flurstück 437) besteht bereits ein kleinerer Baumarkt mit Gartenabteilung. Im Gebäude Rosenstraße 33 ist ein Fachmarkt für Gartenartikel wie Rasenmäher etc. untergebracht. Rundherum sind Gewerbebetriebe aller Art entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 29 entstanden.

Im Nordosten verläuft die Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe und daran anschließend die Bundesstraße 206. Im Osten des Plangeltungsbereiches führt die Landesstraße 83 entlang, wobei das Plangelände außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Hauptverkehrsstraße liegt. Die unmittelbare Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Rosenstraße, wie dies auch der Bebauungsplan Nr. 29 vorsieht.

4. Allgemeines Planungsziel

Auf dem Flurstück 437, dem Grundstück Rosenstraße 35, ist bereits ein kleinerer Baumarkt mit Gartenabteilung vorhanden, der aufgrund der geringen Größe der Verkaufsbereiche und der Anordnung der Stellplatzanlage modernen Anforderungen an einen Baumarkt mit Gartencenter nicht mehr entspricht. Durch diese neue Bauleitplanung soll daher eine Neukonzeption der Grundstückssituation unter der Einbeziehung des Nachbargrundstückes zur Errichtung eines modernen Baumarktes mit Gartencenter ermöglicht werden, wobei auch die Möglichkeit zur Anlegung einer ausreichenden Anzahl gut anfahrbarer Stellplätze geschaffen werden soll.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baumarkt mit Gartencenter ausgewiesen. Ausweislich der Textziffer 1, die die zulässigen Arten der Nutzung noch detaillierter regelt, kann ein großflächiger Bau- und Heimwerkermarkt mit einem ebenfalls großflächigen Gartencenter entstehen. Beide Einzelhandelseinrichtungen sind gerade auch in ihrer Kombination hinsichtlich der Größenordnung

in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig, weshalb rechtlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt mit Gartencenter ausgewiesen werden muss.

Um aber weitergehenden Einzelhandel im Gewerbegebiet insbesondere auch zum Schutz der wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt von Bad Segeberg zu verhindern, wird die Zweckbestimmung konkret auf einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie ein Gartencenter festgelegt, in dem nur diese beiden Nutzungsarten sowie Lagerflächen, Büro und Verwaltungseinrichtungen und eine Betriebswohnung sowie ein Imbiss und / oder eine Cafeteria in untergeordneter Größenordnung zugelassen werden. Die Errichtung einer Betriebswohnung ist insbesondere aus betrieblichen und überwachungs-technischen Gründen notwendig.

Um die Größenordnung des Fachmarktzentrums zu reglementieren und den Segeberger Stadtplanungs- und Wirtschaftsverhältnissen anzupassen, wird die Gesamtverkaufsfläche auf 8.000 qm begrenzt. Die Aufteilung innerhalb der verschiedenen Verkaufsbereiche bleibt dabei dem Betreiber des Baumarktes mit Gartencenter vorbehalten. Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit zur Aufteilung der Verkaufsfläche auf die Einzelbereiche des Baumarktes mit Gartencenter durch den Bebauungsplan.

Der Imbiss und / oder die Cafeteria wird bei einer zulässigen Gastraumgröße von maximal 200 m² relativ klein gehalten, um nur den Kunden und Mitarbeitern des Fachmarktes zur Verfügung zu stehen. Der Einzugsbereich dieser Schank- und Speisewirtschaft soll nicht weit über das Baumarktgelände hinaus reichen. Die 200 qm werden auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche angerechnet.

Zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsgeschäfte wird durch textliche Festsetzung außerdem geregelt, dass die das Kernsortiment „Bau und Garten“ ergänzenden, zentrenrelevanten Randsortimente nur bis zu 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zugelassen sind.

In der Textziffer 1.3 des Bebauungsplanes sind die Sortimente, für die die Beschränkung gelten soll, durch Auflistung genau angegeben. Dadurch wird sichergestellt, dass dieses zusätzliche Sortimentsangebot untergeordneten Charakter hat. Diese Regelung geht auf die Ausführungen und Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Segeberg“, erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH am 18. August 2010, zurück. Dort wird unter Ziffer 6.2.4 insbesondere für das jetzige Plangebiet eine entsprechende Regelung vorgeschlagen. Diese Ziffer 6.2.4 wird als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird, bis auf die notwendigen Grenzabstände und die Anbauverbotszone, durch eine Baugrenze als Baufeld festgelegt, um Planungsfreiheit für die mögliche Lage der neuen Gebäude einzuräumen. Da das Plangebiet von Gewerbegebietsnutzung umgeben ist, ist diese weitgehende Regelung städtebaulich unschädlich.

Hinzu kommt eine abweichende Bauweise, bei der gemäß textlicher Festsetzung hinsichtlich der Grenzabstände die Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten sind. Es können allerdings Gebäudelängen über 50 m errichtet werden, was für einen entsprechenden Fachmarkt typisch und wirtschaftlich auch notwendig ist.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 beschränkt, womit nicht der in der BauNVO zulässige Höchstwert für Gewerbegebiete erreicht wird. Dies entspricht zwar einer gewissen Herabstufung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, die eine Grundflächenzahl von 0,8 erlaubten. Da aber auch eine große Anzahl von Stellplätzen anzulegen ist, ist die Realisierung einer höheren Grundflächenzahl gar nicht möglich.

Um eine ausreichende Anzahl an befestigten Stellplätzen herrichten zu können, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 für die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Anlieferbereichen überschritten werden kann. Ohne diese Regelung wäre die Anlegung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen nicht möglich, da § 19 (4) BauGB eine entsprechende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nur bis 0,8 zulassen würde. Dies reicht für die Herstellung der notwendigen Stellplätze für einen Baumarkt dieser Größenordnung nicht aus.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, damit sichergestellt ist, dass die Höhenentwicklung der Gebäude das zulässige Maß nicht überschreitet. Die Festsetzung der Firsthöhe bezogen auf ein Maß über NN bedeutet für den südlichen Teilbereich entlang der Rosenstraße umgerechnet eine maximale Höhe von ca. 13 m über Geländeneiveau und für das nördliche Teilstück von 10 m über Geländeneiveau. Der rückwärtige Baukörper ist für das Gartencenter vorgesehen und benötigt keine so große Höhe wie der vordere Baumarktbereich mit einem gläsernen First. Durch die Herabzonung der maximalen Firsthöhen nach Norden werden die nördlich angrenzenden Gebäude ausreichend nachbarrechtlich vor Beschattung etc. geschützt. Die dort maßgebliche Gebäudehöhe passt sich den Vorgaben im vorhandenen Gewerbegebiet an und stellt die Nachbarbebauung nicht schlechter als gegenüber der rechts-

kräftigen Bauleitplanung. Dabei muss auch bedacht werden, dass das anschließende nordwestliche Grundstück ca. 1,50 m und das westliche sogar 2,50 m höher liegen als das jetzige Plangelände und sich daher die mögliche Beeinträchtigung noch mehr relativiert.

5.3 Verkehrserschließung, Bahnstrecke

Die am Ostrand des Plangebietes verlaufende Straße Christianshof ist die Landesstraße 83. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Landesstraße, weshalb die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone zu berücksichtigen ist. Die Baugrenzen wurden daher 20 m vom Fahrbahnrand entfernt festgesetzt. Zwischen Fahrbahnrand und der Baugrenze können Hochbauten jeglicher Art daher nicht errichtet werden. Die Anlage von Stellplätzen oder die Einrichtung von betriebstechnischen Freiflächen ist außerhalb der Baugrenzen auch innerhalb der Anbauverbotszone möglich, weil sie durch textliche Festsetzung zugelassen wurde.

Auch Zugänge und Zufahrten zur Landesstraße sind rechtlich innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen. Aus diesem Grunde wurde der Bereich ohne zulässige Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Durch textliche Festsetzung ist allerdings geregelt, dass zwei fußläufige Zugänge zugelassen sein sollen, für die dieser Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sowie die festgesetzte private Grünfläche unterbrochen werden können. Es ist wichtig, dass das Fachmarktzentrum auch fußläufig von den nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbereichen der Stadt Bad Segeberg erreichbar ist. Da die Landesstraße 83 über einen ausgebauten Fußweg an der angrenzenden Grundstücksseite verfügt, ist es verkehrstechnisch unproblematisch, fußläufige Zuwegungen hierhin zuzulassen. Die Zugänge werden mit Pollern für Fahrzeuge gesperrt.

Die Erschließung des Baumarktes mit Gartencenter erfolgt über zwei Zufahrten Richtung Rosenstraße. Die östliche Zufahrt ist dabei soweit von der Einmündung Rosenstraße in die Landesstraße 83 abgesetzt, dass die Zufahrtbereiche außerhalb des Staubereiches liegen werden.

Eine zweite Zufahrt ist im Westen des Geltungsbereiches vorgesehen, um die Anlieferung der Neubaubereiche ohne Gefährdung des Stellplatzverkehrs und der Fußgänger dort durchführen zu können. Wenn auch die anliefernden Lastkraftwagen über die östliche Ein- und Ausfahrt fahren würden, würde der dortige Kundenverkehr extrem behindert und gerade ältere Menschen und Kinder wären gefährdet. Aus diesem Grunde ist die Anlegung einer weiteren zweiten Ein- und Ausfahrt im Westen des Geltungsbereiches notwendig.

Das Baugrundstück ist ausreichend groß, um neben

den Gebäuden für den Baumarkt und das Gartencenter ca. 240 Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter anlegen zu können. Damit wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorgehalten, wie dies auch die entsprechenden Verordnungen vorsehen.

Die nördliche Plangebietsgrenze befindet sich in der Nähe der Bahnstrecke Neumünster- Bad Oldesloe, Strecken-Nr. 1043. Infrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Planungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen werden nicht berührt. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Bahnverkehr haben die Planungen nicht, da die Bahnanlagen von Verkehrs- und Grünflächen getrennt viel tiefer als das Plangebiet liegen.

Aus diesem Grund sind auch keine Immissionsbelastungen für das Plangebiet durch Bahnlärm zu befürchten. Dies umso mehr nicht, da das Sondergebiet nur einen Gewerbegebietsschutzanspruch hinsichtlich des Lärmschutzes genießt und nur Betriebswohnungen im Plangebiet zugelassen sind. Die Grenzwerte für Gewerbegebiete werden durch den auf der sehr viel tiefer liegenden Bahnstrecke stattfindenden Bahnverkehr nicht überschritten. Die Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

5.4 Werbeanlagen

Bezugnehmend auf die „Satzung zur Regelung von Werbeanlagen der Stadt Bad Segeberg“ (vergleiche Ziffer 1 dieser Begründung) wird im Plangebiet nur die Errichtung eines Werbepylons mit den der Satzung entsprechenden Ausmaßen zugelassen.

Die beleuchteten Werbeanlagen müssen so aufgestellt bzw. ausgerichtet werden, dass davon keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke ausgehen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil B des Planes angebracht.

6. Natur und Landschaft - Umwelt

6.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich mit seinem Umfeld als Gewerbegebiet dar. Konkrete Maßnahmen werden im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

6.2 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und/oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Darstellung und Bewertung der sich voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in systematischer Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ (INMUNFSH 1998).

HINWEIS: Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB handelt, muss für die sich ggf. ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich hat aktuell ein Versiegelungsgrad von überschlägig ca. 82 %.

Gem. den bisherigen Festsetzungen kann unter Berücksichtigung § 19 BauNVO i.d.F. vor 1990 das festgesetzte GE zu 100 % versiegelt werden. Für die Fläche für Ver- und Entsorgung (ca. 700 m²) ist eine nur für die Zweckbestimmung erforderliche Bodenversiegelung zulässig.

Zukünftig ist aufgrund der festgesetzten Überschreitungsregelung für das Sondergebiet maximal eine 90%ige Versiegelung zulässig. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen (ca. 400 m²) sind dagegen Bodenversiegelungen unzulässig.

Zusammenfassend ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mit einer geringfügigen Reduzierung sowie gegenüber der derzeitigen aktuellen Situation mit einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit keinem zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser und damit Beeinträchtigungen zu rechnen (vgl. oben Schutzgut Boden).

Aufgrund der Änderung der Grundnutzung (geplante PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1) ist gegenüber der aktuellen Nutzung sowie dem festgesetzten GE i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen beim Niederschlagswasser mit einem vergleichbaren Konfliktpotential zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei regelgerechter Behandlung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der derzeitigen Situation ist durch den voraussichtlichen - aufgrund der Vorbelastung jedoch nur geringfügigen - Verlust von raumwirksamen überwiegend linearen Gehölzstrukturen und Grünflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich mit einer temporären Erhöhung stadtklimatischer Effekte sowie den Verlust von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion zu rechnen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist jedoch mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der Anpflanzgebote von Einzelbaumpflanzungen ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mittel- und langfristig vielmehr mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist aufgrund der derzeitigen Situation (anthropogene Überformung des Geltungsbereiches mit baulichen Anlagen und geringem Anteil naturnaher, gestalterisch wirksamer Grünstrukturen) erheblich vorbelastet. Durch folgende Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verändert:

- o Gebäudelänge über 50 m nunmehr zulässig
- o Gebäudehöhe (Firsthöhe max. 68,55 üNN = max. Gebäudehöhe ca. 14 m statt max. 7 m Traufhöhe).

Zur gestalterischen Einbindung des Sondergebietes werden insbesondere Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Übergangsbereich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sowie der aktuellen Situation ist zusammenfassend mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Gefährdete Arten und Angrenzende Lebensräume

Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor. Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen wird nach planerischer Einschätzung als sehr gering bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume sind nicht erkennbar.

Schutzgut Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Teilbereiche des Geltungsbereiches mit standort-

heimischen, linearen Gehölzbestand könne trotz der Vorbelastung (u.a. isolierte Lage) als generell wertvolle Siedlungsbiotope und damit Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet werden (insbesondere Gehölzstreifen zwischen den Flurstücken 437 und 116/17).

Die zu erwartende Beseitigung ist als eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten, die jedoch gegenüber den bisherigen Festsetzungen bereits planungsrechtlich zulässig ist und durch die neuen Festsetzungen somit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

6.3 Umweltprüfung

Da der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

6.4 Besondere Schutz bestimmter Teile der Natur

Für die Stadt Bad Segeberg existiert keine Baumschutzsatzung.

Gemäß Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich ansonsten nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Wirkungsbereich.

6.5 Natura 2000

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000‘.

6.6 Artenschutz

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sowie ggf. auch bauliche Anlagen des Plangebietes (Gebäudebrüter) können für planungsrelevante geschützte Tierarten trotz der Lage im verdichteten Siedlungsverbund eine pot. Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat haben. Bei den folgenden Darstellungen handelt es sich um eine planerische Einschätzung. Konkrete Hinweise oder Daten zu entsprechenden Tierarten liegen nicht vor und wurden auch von der unteren Naturschutzbehörde im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Nähere Untersuchungen oder eine fachlich abgesicherte Potentialabschätzung werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht für erforderlich gehalten.

Eine potentielle Bedeutung gilt insbesondere für Vögel. Durch die zu erwartenden Eingriffe werden hierbei voraussichtlich aber nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Vogelarten potentiell betroffen sein. Unter Maßgabe der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Bauzeitenmanagement gem. § 27 a LNatSchG – keine Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 15. März bis 30.

September) werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrechtlich vorbereitet.

Bei den ebenso grundsätzlich geschützten Fledermäusen ist insbesondere für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus eine Nutzung insbesondere als Sommerquartier und als Jagdhabitat pot. möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße jedoch zu keiner wesentlichen Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalpopulationen der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von potentiellen Verbotstatbeständen bei Fledermäusen (hier Tötungsverbot) sollten die Gebäude vor einem möglichen Abriss oder Renovierungsarbeiten durch die Bauherren grundsätzlich hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht werden. Bei einem Vorkommen können Verbotstatbestände i.d.R. durch so genannte ‚CEF-Maßnahmen‘ (= vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) sowie ein abgestimmtes Bauzeitenmanagement vermieden werden. So sollten Abrissarbeiten von Gebäuden z.B. i.d.R. bevorzugt im Winterhalbjahr erfolgen.

Das Vorkommen planungsrelevanter geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der Lage und Standortfaktoren nicht anzunehmen.

6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen bzw. Flächen erscheint städtebaulich derzeit nicht erkennbar erforderlich.

6.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Insgesamt soll durch die u. g. Anpflanzgebote eine gestalterisch wirksame ‚Durchgrünung‘ erreicht und das Planungsgebiet zukünftig möglichst wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen, sollen sich hierdurch auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere ergeben.

Gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum wird hierfür innerhalb einer 1,75 m breiten Grünfläche eine gärtnerische Gestaltung mit Rasen oder Bodendeckern oder einer vergleichbaren Bepflanzung festgesetzt. Darüber hinaus soll hier durch Pflanzung einer Baumreihe raumwirksames Großgrün entwickelt werden.

Ansonsten werden in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches

grundsätzlich standortgerechte Laubbaumpflanzungen festgesetzt. Die Verteilung bzw. räumliche Anordnung der Baumpflanzungen wird nicht geregelt und soll den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzern überlassen werden. Die Bäume der o.g. Baumreihe können jedoch grundsätzlich hierfür angerechnet werden. Ansonsten können auch vorhandene Bäume auf den Grundstücken (soweit sie die Anforderungen erfüllen) als Baumpflanzung im Zusammenhang mit der o.g. Festsetzung angerechnet werden. Hierdurch soll auch ein Anreiz zum Erhalt vorhandener Bäume erzielt werden.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ festgesetzt (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten (vgl. FLL 2005 und 2010¹).

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird auch eine Mindestpflanzqualität festgesetzt.

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Gehölzpflanzungen und ein wirksames Mindestgrünvolumen im Geltungsbereich zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe bzw. -größe der Gehölze im ausgewachsenen Zustand sowie ein Mindestpflanzabstand festgesetzt. Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung, die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter² oder die Angaben in den gängigen Baumschulkatalogen verwiesen.

Um ein Mindestmaß an ‚Naturnähe‘ und damit eine höhere ‚ökologische‘ Wirksamkeit zu gewährleisten, sollen bei den festgesetzten Baumpflanzungen mindestens zu 50 % standortheimische Gehölze verwendet werden.

HINWEIS: Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz in S.-H. insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Grenzabstände gem. § 37 zu beachten!

6.9 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich kann gemäß textlicher Festsetzung nur eine Betriebswohnung entstehen. Auf den umgebenden Gewerbegebietsgrundstücken sind

ebenfalls Betriebswohnungen vorhanden. Da diese Wohnnutzungen innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete liegen, kann die Wohnnutzung also auch nur einen entsprechenden Schutzanspruch für sich geltend machen.

Die Erweiterung der schon jetzt vorhandenen Stellplatzanlage wird keine zusätzlichen über das Gewerbegebietsmaß hinausgehenden Immissionsprobleme verursachen. Auch die Anlieferung wird nur unwesentlich gegenüber dem vorhandenen Istzustand erweitert werden. Die im Gewerbegebiet liegende und im Sondergebiet zulässige Wohnnutzung wird daher nicht über Ihren Gewerbegebietschutzanspruch hinaus immissionsschutztechnisch höher belastet werden. Immissionsschutzmaßnahmen werden also nicht notwendig.

Eventuell sind im Baugenehmigungsverfahren Einzelnachweise zum Immissionsschutz zu führen.

Die durch den Verkehrslärm verursachte Emission auf das Plangebiet wurde auf der Grundlage der DIN 18005 „Vereinfachtes Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ und eines Verkehrsgutachtens im Zuge der Planung der Anbindung der L 83 an die B 206 überprüft. Daraus ergibt sich, dass bereits bei einem Abstand von 17 m tags und 15 m nachts, gemessen von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens, die Richtwerte nach DIN 18005 eingehalten werden. (angenommener DTV mit Bau der A 20 aufgerundet 8.000 KFZ/ 24 h.) Dieser Abstand wird bereits durch die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone eingehalten.

6.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst gibt es bisher noch keine archäologischen Fundstellen. Allerdings wurden in nicht direkt angrenzenden Bereichen Funde getätigt. Es ist daher wichtig, dass während der Bauarbeiten verstärkt auf Funde oder auffällige Bodenverfärbungen geachtet und diese gemeldet werden. Darüber ist dann unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012): der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.11 Bodenschutz, Kampfmittelfunde

Im Geltungsbereich sind alllastenrelevante Nutzungen (Reparaturwerkstatt und Betriebstankstellen) bekannt, für die eine historische Erkundung sowie Orientierende Untersuchung nach §18 BBodSchG mit Datum vom 05.11.2012 vom geologischen Büro ZUG Tornesch, Herrn Dipl. Geologe Harro Ziegenmeyer, durchgeführt wurden, die folgendes Ergebnis erbracht haben, Zitat des Gutachtens:

¹ FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2005 bzw. 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 bzw. 2.
² Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün I 1, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: www.galk.de) .

„Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch die vorhandenen Nutzungen hat sich durch die Untersuchungen (historische Erkundung / orientierende Untersuchungen) nicht bestätigt. Aufgrund der Befunde sind Gefährdungen des Pfades Boden – Mensch, Boden - Bodenluft oder Boden – Grundwasser in den untersuchten Bereichen auszuschließen.“

Die Ziffern 9.3 und 10 der obigen Untersuchung werden zur näheren Information und zur geologischen Erläuterung als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt. Das gesamte Gutachten kann bei der Stadt Bad Segeberg eingesehen werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auch eine Altablagerung. Für die Planung besteht hier kein Handlungsbedarf. (Siehe auch dazu die Ausführungen des oben genannten geologischen Gutachtens.)

Auf dem Grundstück ist mit standunsicheren bzw. abfallrechtlich relevanten Böden und Verfüllmassen zu rechnen.

Werden Verunreinigungen angetroffen, ist die uBB Se umgehend zu informieren. Verunreinigte Bodenmassen sind fachgerecht auszubauen und zu entsorgen.

Das Landeskriminalamt SG 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel hat mit Stellungnahme vom 24.01.2013 mitgeteilt, dass im Gebiet Funde von Kampfmitteln nicht auszuschließen sind. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger muss sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend im ausreichenden Maß vorhanden. Der Anschluss der Neubebauung ist problemlos möglich. Auch die Oberflächenentwässerung erfolgt durch eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz.

Der Brandschutz kann durch die problemlose Bereitstellung einer ausreichend großen Löschwassermenge sichergestellt werden. Der Grundstock der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010-IV-334-166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m

von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, dem § 5 Abs. 1 der Landesbauordnung entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090.2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, Instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A6 zu 4.4.1 der oben genannten DIN-Norm mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) des Kreises Segeberg abzustimmen.

Die ausgewiesene Fläche liegt laut Aussage der Fachbehörden außerhalb von Richtfunktrassen. Entsprechende Beeinflussungen sind von daher nicht zu erwarten.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Straßenverkehrsflächen müssen von der Stadt nicht erworben werden. Sie sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Kosten entstehen der Stadt Bad Segeberg für diese Bauleitplanung nicht.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Begründung in der Sitzung am ~~2.6. MRZ. 2013~~ gebilligt.

Bad Segeberg, den ~~2.3. MAI 2013~~



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

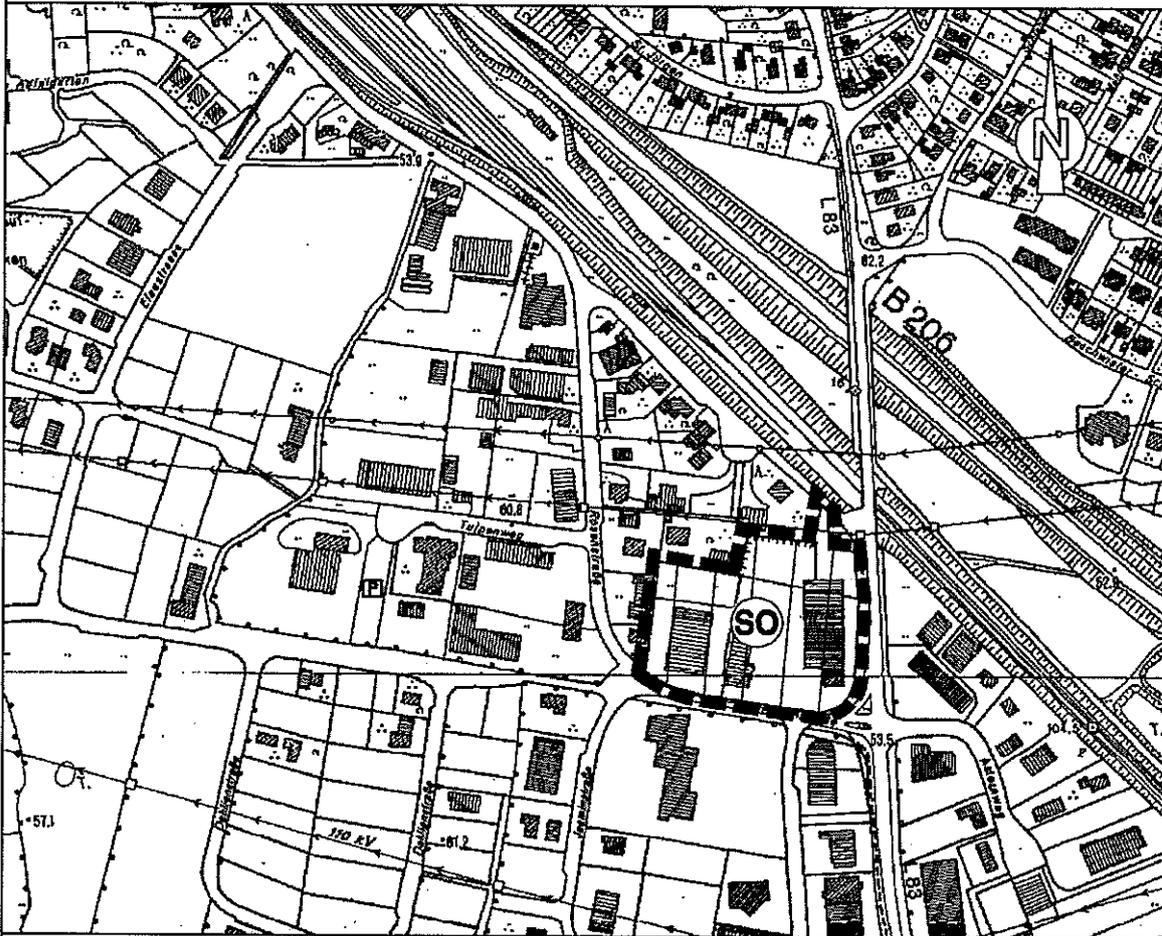
Anlage 1

20. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Mittelzentrum
Bad Segeberg-Wahlstedt
Kreis Segeberg
(im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

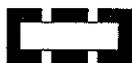
Darstellungen



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
Baumarkt und Gartencenter

§ 11 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
20. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes

§ 5 (1) BauGB

Anlage 2

Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Segeberg 2010

6.2.4 Solitäre Fachmarktstandorte

In Bad Segeberg existieren mehrere solitäre Fachmarktstandorte. Dabei handelt es sich überwiegend um einzelne Betriebe, deren Bedeutung aufgrund ihrer Größe über das Stadtgebiet von Bad Segeberg hinausgeht. Sie sind jedoch nicht in eine größere Agglomeration von Betrieben eingebunden, sondern stehen funktional für sich.

Als solitäre Fachmarktstandorte sind in Bad Segeberg zu klassifizieren:

- Möbel Kraft, Ziegelstraße
- Hagebau, Rosenstraße
- Obi, Segeberger Straße

Um schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungszentren zu vermeiden, sollten an diesen Standorten und in deren Umfeld über die bereits bewilligten Vorhaben² hinaus keine weiteren Betriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte möglich sein, nach Einzelfallprüfung ggf. auch großflächig. Priorität sollte dabei jedoch das Ausschöpfen bestehender Flächen und Potenziale im Fachmarktzentrum Eutiner Straße haben. Erst wenn dort keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können Standorte in unmittelbarer Nähe zu bestehenden solitären Fachmarktstandorten in Erwägung gezogen werden. In jedem Fall sollte der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 Prozent der Verkaufsfläche beschränkt werden.

² insbesondere der Elektrofachmarkt auf dem Gelände von Möbel Kraft, für den bereits Baurecht geschaffen wurde

CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Anlage 3

9.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch die vorhandenen Nutzungen hat sich durch die Untersuchungen (historische Erkundung / orientierende Untersuchungen) nicht bestätigt. Aufgrund der Befunde sind Gefährdungen des Pfades Boden – Mensch, Boden - Bodenluft oder Boden – Grundwasser in den untersuchten Bereichen auszuschließen.

Gegen den Verbleib oder die Verwertung des Bodenmaterials aus den untersuchten Bereichen auf dem Grundstück bestehen keine Bedenken.

Weitere Maßnahmen zur Untersuchung ergeben sich aus den Befunden für das Bauleitverfahren zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 29 der Stadt Bad Segeberg unter umweltgeotechnischen Gesichtspunkten nicht.

Im Hinblick auf spätere Baumaßnahmen mit Erdbewegungen wurden abfallrechtlich-/entsorgungsrelevante Belastungen in den beiden Mischproben aus den Sandauffüllungen nur für den Parameter pH-Wert mit Einhaltung des Zuordnungswertes Z1.2 festgestellt. Alle übrigen Parameter halten die Zuordnungswerte Z0 der LAGA [8] ein. Mit der unteren Abfallbehörde sollte bei späteren Baumaßnahmen mit Erdaushub geprüft werden, ob die Überschreitung des Zuordnungswertes Z0 für den Parameter pH-Wert aufgrund der Einhaltung der Zuordnungswerte Z0 für alle übrigen Parameter bei der Verwertung der Sandauffüllungen tolerierbar ist.

Durch die Einstufung nach LAGA Zuordnungswert Z1.2 sind geringfügig höhere Entsorgungskosten bei der Verbringung des Auffüllungsmaterials vom Gelände gegenüber der Entsorgung von unbelastetem Bodenmaterial (LAGA Zuordnungswert Z0) zu kalkulieren.

Bei späteren Baumaßnahmen eventuell angetroffene kleinräumige geringfügige Belastungen im Bereich der Freiflächen des Grundstücks Rosenstraße 33, verursacht durch Tropfverluste von Schmier-/oder Hydraulikölen der dort abgestellten Landmaschinen, sind zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Dadurch sind erhöhte Entsorgungskosten für den Bodenaushub möglich.

10. Zusammenfassung

Im Zuge der Bauleitplanungen der Stadt Bad Segeberg zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, „Rosenstraße“ in 23795 Bad Segeberg erfolgten orientierende Untersuchungen auf der Basis der Befunde von historischen Erkundungen für die beiden Grundstücke Rosenstraße 33 und 35.

Durch die historische Erkundung wurden insgesamt sechs Kontaminationsverdachtsflächen festgelegt (s. Abschnitt 4.2), die entsprechend dem Untersuchungskonzept (Abschnitt 4.3) untersucht wurden.

Es wurden 11 Kleinrammbohrungen, die z. T. zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden, ausgeführt (s. Abschnitt 5.1). Die Bodenschichtung (geringmächtige Sandauffüllungen über bindigen Geschiebeschichten) ist im Abschnitt 5.2 beschrieben.

Es wurde eine organoleptisch auffällige Bodenprobe (BS 5/2) angetroffen, deren chemische Untersuchung die Auffälligkeit nicht bestätigte. Zur Überprüfung der organoleptischen Befunde wurden drei weitere Proben chemisch untersucht. Es wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die Untersuchung von zwei Mischproben ergab keine Hinweise auf Kontaminationen. (s. Abschnitt 6). Die Untersuchung von drei Bodenluftproben ergab ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Abschnitt 7).

Im Abschnitt 9 wurden die Befunde entsprechend der diversen Bewertungskriterien (s. Abschnitt 8) bewertet und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ausgesprochen, die nachstehend zusammengefasst sind:

Ziegenmeyer UmweltGeotechnik Dipl. – Geol. Harro Ziegenmeyer – Habelweg 6, 25436 Tornesch
BV B-Plan 29, Rosenstraße, 23795 Bad Segeberg – Abschlussbericht Orientierende Untersuchung - Proj. : 0747/2012

- Gefährdungen der Pfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Bodenluft sind nicht besorgen.
- Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch die vorhandenen Nutzungen hat sich durch die Untersuchungen (historische Erkundung / orientierende Untersuchungen) nicht bestätigt.
- Die Einschätzung der Altablagerung in Teilbereichen des Untersuchungsgrundstücks als ungefährlich hat sich durch die dort angetroffenen Auffüllungen ohne bodenfremde Anteile bestätigt.
- Weitere Maßnahmen zur Untersuchung ergeben sich aus den Befunden für die Bauleitplanung der Stadt Bad Segeberg nicht.
- Durch die Befunde der Mischprobenuntersuchungen für den Parameter pH-Wert sind abfallrechtlich relevante Einschränkungen bei der Verwertung von Bodenaushub der Sandauffüllungen (Zuordnungswert LAGA Z1.2) zu beachten. Aufgrund der Befunde ist mit geringfügig höheren Entsorgungskosten gegenüber der Entsorgung von unbelastetem Material (LAGA Zuordnungswert Z0) zu rechnen.
- Mit den zuständigen Fachbehörden sollte bei späteren Baumaßnahmen geklärt werden, ob die Befunde für den pH-Wert im Hinblick auf die Einhaltung der Zuordnungswerte Z0 für alle übrigen Parameter zu tolerieren sind.
- In den Bereichen der Freiflächen auf dem Gelände des Landmaschinenhandels sind kleinräumige Belastungen (Tropfverluste) durch das Abstellen von Landmaschinen nicht vollständig auszuschließen. Hinweise auf großräumige Belastungen wurden bei der Begehung des Grundstücks nicht festgestellt. Aufgrund der visuellen Eindrücke und der Bodenschichtung mit oberflächennahen bindigen Schichten sind Gefährdungen nicht anzunehmen.




H. Ziegenmeyer

Beratender Geowissenschaftler BDG

Anlage 4

Screening zu dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung in der Stadt Bad Segeberg
Zulage-Finanz-Bad Segeberg/Plan-Nr. 29, 2. Änd., RezensitätsScreening/Text-Screening-2_A-B-Plan-29-Bad-Segeberg.doc

Anlage: zu der Begründung Bebauungsplanes Nr. 29, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg

SCREENING

Der vorliegende Bebauungsplan wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8, in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG eingestuft (= „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Gesamtsfläche von 1.200 m² oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“).

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist hierfür eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig (sog. „Screening“).

Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob das planungsrechtlich so vorbereitete Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In diesem Fall wäre gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren nicht möglich!

Diese nachfolgende überschlägige Prüfung der Notwendigkeit einer UVP erfolgt unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien.

Verwendete Arbeitsunterlagen:

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. v. 29.07.2009

GSP (Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg) 2012; Ortsbegehung am 17.08.2012

LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas>

LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz i.d.F. v. 24.02.2010

LUVPG – Landes-UVP-Gesetz S.-H. i.d.F. v. 19.01.2012

MUNL-SH (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: September 1998)

SCHERENBERGER (Architekt, Plön) 2011: Lageplan Neubau eines Baumarktes mit Gartencenter in der Rosenstraße, Bad Segeberg (Stand: 03.11.2012)

STADT BAD SEGEBERG Bebauungsplan Nr. 29 1. Änderung incl. Begründung

STADT BAD SEGEBERG Bebauungsplan Nr. 29 incl. Begründung (Stand 21.07.2012)

STADT BAD SEGEBERG: Flächennutzungsplan

STADT BAD SEGEBERG: Landschaftsplan

STELLUNGSNAHMEN im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. v. 24.02.2012

Hinweise auf Schwierigkeiten bzw. Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben:

Entsprechende Hinweise liegen nicht vor. Grundsätzlich kann die Situation mit den Unterlagen im Sinne der Aufgabenstellung ausreichend genau abgeschätzt werden.

Screening zu dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung in der Stadt Bad Segeberg
 Zielpol: Planstadt Segeberg; Plan 29, 2. Änderung, Rosenstraße (Screening) Teil-Screening z.A.-B-Plan-29-Bad-Segeberg.doc

Nr.	Kriterien/Merkmale gem. Anlage 2 UVPG (leicht verändert und aufeinander angepasst sowie ergänzt)	Überschlägige Prüfung – Erläuterung	Überschlägige Prüfung - Bewertung Geringe Projekt- / mittlere Projekt- / hohe Projektwirkungen
1	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen: Größe des Vorhabens	<p>Durch diese neue Bauleitplanung soll die Neu- und Weiterentwicklung eines bestehenden Bau- und Heimvermarktes incl. Gartencenter und Cafeteria mit einer Verkaufsfläche (VK) von Σ max. ca. 8.000 m² und einer zulässigen Grundfläche (GR) von max. ca. 11.481 m² planungsrechtlich vorbereitet werden.</p> <p>Das Vorhaben überschreitet bei einer angesetzten eingeschossigen Bauweise mit insgesamt ca. 11.500 m² Geschossfläche die Größenordnung, ab der im Außenbereich bzw. in Flächen nach § 34 BauGB für entsprechende Vorhaben eine Umwelprüfung erforderlich wäre (= 5.000 m² Geschossfläche). Eine mehrgeschossige Bauweise und damit eine deutlich höhere Geschossfläche ist jedoch grundsätzlich unter Beachtung der festgesetzten max. Firsthöhe auch rechtlich zulässig.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ist</p> <ul style="list-style-type: none"> o Gem. Entwurfskonzept Scherenberger mit einer Stellplatzanlage mit ca. 260 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu rechnen (gem. Stellplatzreißergang ergeben sich bei einem Ansatz von 1 Stellplatz je 20 m Verkaufsfläche rechnerisch ca. 400 Stellplätze). o mit Gebäudelängen von über 50 m Länge zu rechnen (bis zu max. ca. 100 m). <p>Ein Ausbau der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen ist derzeit nicht erkennbar erforderlich.</p> <p>Zukünftige Nutzung und Gestaltung bestehen im wesentlichen in der weitgehenden bis vollständigen Beseitigung vorhandener Strukturen sowie einer anschließenden hohen Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (Stellplätze) sowie der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen (= Hochbauten u.a. mit abweichender Bauweise durch Gebäudelängen > 50 m).</p> <p>Die nicht bebauten und befestigten Bereiche haben voraussichtlich nur eine geringe Größe (gem. Überschreitungsregelung nur ca. 10 % des Geltungsbereiches) und werden erfahrungsgemäß intensiv gärtnerisch genutzt.</p> <p>Baumaßnahmen unterschiedliche Bau- und Abbruchabfälle an (Bauschutt, Baustellenaufbauten, Bodenmassen). Der Anfall von gefährlichen und damit besonders überwachungsbedürftigen Abfällen insbesondere abfallrechtlich relevanten Boden ist auch aufgrund der Vermulzung grundbetriebsbedingt ist mit Siedlungsabfällen (besonders hausmüllähnlichen Gewerabfälle), Verpackungsabfällen sowie Abwässern (Grau-, Schwarz- u. Niederschlagswasser) zu rechnen.</p> <p>Anlagebedingt: relevante Projektwirkungen derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Baubedingt: Baumaschineneinsatz insbesondere durch die Abriss-, Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen (Lärm, Staub).</p> <p>Betriebsbedingt: Erhöhtes mot. Verkehrsaufkommen incl. Emissionen durch den induzierten Verkehr (Anlieferung, Kundenparkplätze) sowie Gewerbe- bzw. Anlagenemissionen (i.d.R. Lärm).</p> <p>Anlagebedingt: relevante Projektwirkungen derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Ein besonderes Unfallrisiko besteht nicht.</p> <p>nicht erkennbar erforderlich</p>	<p>X</p>
1.1			
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft		X
1.3	Abfallerzeugung		X
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen		X
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien		X
1.6	Sonstige Punkte:		X

Screening zu dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung in der Stadt Bad Segeberg
 Z:\Upl\B-Plan\Bad Segeberg\B-Plan 29_2_Amd Rosenstra\Strat\Screening-2-A-B-Plan-29-Bad Segeberg.doc

Nr. Kriterien/Merkmale gem. Anlage UVPG (welch verändert und aufeinander angepasst sowie ergänzt)	Überschlägige Prüfung – Erläuterung	Überschlägige Prüfung - Bewertung nach Empfindlichkeits- und Empfindlichkeitskriterien	Überschlägige Prüfung - Bewertung nach Empfindlichkeits- und Empfindlichkeitskriterien
<p>2 Standorte des Vorhabens</p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p> <p>2.1 Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- u. Entsorgung.</p>	<p>Der Geltungsbereich wird aktuell auf dem Flurstück 437 bzw. Rosenstraße 35 durch einen Baumarkt und Bausstoffhandel mit umfangreichen Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Auf dem Flurstück 116/17 (Rosenstraße 33) existiert z.Zt. ein Betrieb für Land-, Forst- und Gartentechnik. Alle Betriebsflächen sind durch umfangreiche Stellplatz- und Lagerflächen gekennzeichnet.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt das Gebiet als Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 1,6, Traufhöhe max. 7 m) bzw. in der nord-östlichen Ecke als Fläche für Ver- und Entsorgung fest.</p> <p>Der Geltungsbereich wird unmittelbar nördlich und westlich von festgesetzten Gewerbegebieten bzw. in der nord-östlichen Ecke von Flächen für Ver- und Entsorgung umgrenzt (B-Plan 29). Neben der gewerblichen Nutzung existiert i.d.R. gleichzeitig auch eine Wohnnutzung. Ansonsten grenzen unmittelbar Verkehrrflächen an. Westlich der Rosenstraße befindet sich ein festgesetztes Industriegebiet (B-Plan 29). Südlich der Rosenstraße befindet sich ein festgesetztes Gewerbegebiet (B-Plan 49).</p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der Lage (umgebende Siedlungsflächen und Verkehrsstrassen) und der schon vorhandenen Nutzung (u.a. hoher Versteigungsgrad mit überschlägig ca. 82 % sowie grundsätzlich auch Bodenumlagerungen) erheblich vorbelastet und verfügt hinsichtlich der dargestellten Schutzgüter i.d.R. nur über eine geringe Qualität. Da nach derzeitigem Planungsrecht die BauNVO von 1968 gilt, wäre für den Geltungsbereich eine 100%ige Versiegelung zulässig.</p> <p>Gem. Stellungnahme des Kreis Segeberg SG Boden v. 14.08.2012 sind für den Geltungsbereich alltagsrelevante Nutzungen bekannt (Reparaturwerkstatt und Betriebswerkstätten). Hierfür sollte gem. Stellungnahme eine historische Untersuchung sowie ggf. orientierende Untersuchung durchgeführt werden. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Ablagerung, die aber als nicht planungsrelevant eingestuft wird (s.o.).</p> <p>Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches wird zusammenfassend die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches hinsichtlich der Alltagsproblematik als gering bewertet.</p> <p>Zu den im geringen Umfang wertgebenden Merkmalen des Planungsbereiches bzw. seinem Umfeld gehören:</p> <p>1. Grundsätzlich die noch unbefestigten bzw. nur teilversiegelten Böden mit unterschiedlichen Siedlungstypen (z.B. Rasen, Trittrassen oder lineare Siedlungsgehölze in den Rand- und Übergangsbereichen, mit überwiegend standortfremden Gehölzen insbesondere zwischen dem Flurstücken 437 und 116/17 bzw. 110/17 sowie 438).</p>	<p>X</p>	
<p>2.2 Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes.</p>	<p>Das Gebiet ist aufgrund der Lage (umgebende Siedlungsflächen und Verkehrsstrassen) und der schon vorhandenen Nutzung (u.a. hoher Versteigungsgrad mit überschlägig ca. 82 % sowie grundsätzlich auch Bodenumlagerungen) erheblich vorbelastet und verfügt hinsichtlich der dargestellten Schutzgüter i.d.R. nur über eine geringe Qualität. Da nach derzeitigem Planungsrecht die BauNVO von 1968 gilt, wäre für den Geltungsbereich eine 100%ige Versiegelung zulässig.</p> <p>Gem. Stellungnahme des Kreis Segeberg SG Boden v. 14.08.2012 sind für den Geltungsbereich alltagsrelevante Nutzungen bekannt (Reparaturwerkstatt und Betriebswerkstätten). Hierfür sollte gem. Stellungnahme eine historische Untersuchung sowie ggf. orientierende Untersuchung durchgeführt werden. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Ablagerung, die aber als nicht planungsrelevant eingestuft wird (s.o.).</p> <p>Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches wird zusammenfassend die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches hinsichtlich der Alltagsproblematik als gering bewertet.</p> <p>Zu den im geringen Umfang wertgebenden Merkmalen des Planungsbereiches bzw. seinem Umfeld gehören:</p> <p>1. Grundsätzlich die noch unbefestigten bzw. nur teilversiegelten Böden mit unterschiedlichen Siedlungstypen (z.B. Rasen, Trittrassen oder lineare Siedlungsgehölze in den Rand- und Übergangsbereichen, mit überwiegend standortfremden Gehölzen insbesondere zwischen dem Flurstücken 437 und 116/17 bzw. 110/17 sowie 438).</p>	<p>X</p>	
<p>2.3 Sonstige Punkte:</p>	<p>Nicht erkennbar betroffen.</p>	<p>X</p>	

Screening zu dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung in der Stadt Bad Segeberg
 Z:\projekte\Bauabst Segeberg\Plan 29, 2. Änd. Rosenstraße\Screening\Text\Screening_2.4-B-Plan-29-Bad-Segeberg.doc

Nr.	Kriterien/Merkmale gem. Anlage 2 UVPG (leicht verändert und aufeinander angepasst sowie ergänzt)	
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).	Das Ausmaß der Auswirkungen ist mit Ausnahme des induzierenden Verkehrs auf das Planungsgebiet sowie die unmittelbar anliegenden Bereiche beschränkt (vgl. auch die folgende textliche Erläuterung der Gesamtschätzung).
3.2	Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.	Die zu erwartenden Auswirkungen sind vergleichsweise gering und der zu beurteilende Sachverhalt ist überschaubar und ermöglicht eine angemessene Beurteilung des Sachverhaltes.
3.3	Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen.	Hinsichtlich des Auftretens nachteiliger Auswirkungen wird auf S. 1; (Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben) sowie die folgende textliche Erläuterung der Gesamtschätzung verwiesen.
3.4	Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die Auswirkungen der Erschließungsmaßnahmen beschränken sich auf die Zeildauer der Baumaßnahmen. Die betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen (insbesondere Verflechtung, Emissionen) dagegen wirken i.d.R. nachhaltig und dauerhaft (vgl. auch die folgende textliche Erläuterung der Gesamtschätzung).
3.5	Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	

Screening zu dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung in der Stadt Bad Segeberg
Z:\BPA-Planer\Bad Segeberg\Plan 29_2_Am2_1_Rosenstra\Screening\Text\Screening-2-A_2-Plan-29-Bad-Segeberg.doc

Überschlägige Gesamteinschätzung

Das Vorhaben führt voraussichtlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
→ Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
→ Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

- i.A. Axel Jacobs -

Aufgestellt durch:
Stadt Bad Segeberg
Lübbecke Straße 9
3795 Bad Segeberg

Entwurf vom 21.08.2012