

Satzung der Stadt Bad Segeberg
über den Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung („Wollspinnerei“)
sowie
die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 C
für das Gebiet

„Südlich der Bebauung Lindenstraße 1 und 1a/b, westlich der Kurhausstraße 36-40, nördlich der Grünflächen Kurhausstraße 32-34“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Umsetzung der Planung/Kosten

Anlage:

Artenschutzbericht, Bioplan 01.02.2017

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Bioplan 25.01.2017

1 Allgemeines

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 3.3.2015 beschlossen, für das o.g. Gebiet den Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung soll im Rahmen der Innenentwicklung eine Wohnbebauung in den rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht werden, die den Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes gerecht wird.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung aufgestellt und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Stadt Bad Segeberg ist zusammen mit der Stadt Wahlstedt als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft¹. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau². Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen³. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen⁴. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. In Folge der B-Planänderung erfolgt eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung im Wege der Berichtigung.

¹ Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. September 2009

² Landesentwicklungsplan 2010, Ziff. 2.5.2 Abs. 2

³ ebenda

⁴ ebenda, Abs. 6

2 Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt, westlich der Kurhausstraße und südlich der Lindenstraße. Es umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,28 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

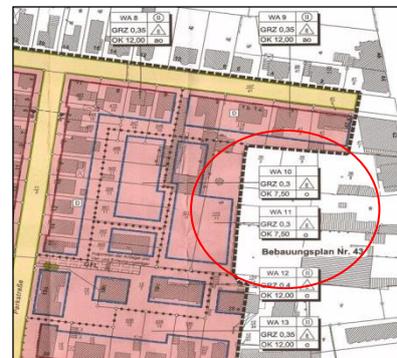
Das Plangebiet umfasst die rückwärtigen Gartenflächen zu dem Grundstück Kurhausstraße 36/38. Im vorderen bebauten Bereich des Grundstücks befinden sich die denkmalgeschützte ehemalige Wollspinnerei und das dazugehörige denkmalgeschützte ehemalige Wohnhaus, in dem sich heute eine Restauration befindet. Die rückwärtigen Gartenflächen sind unbebaut und grenzen an eine Erschließungsfläche an, die im Zuge der Umsetzung des B-Plan Nr. 76 C entstanden ist. Dadurch können nunmehr auch die rückwärtigen Gartenflächen erschlossen werden, was über die Kurhausstraße bislang nicht möglich war.

3 Planungsanlass und -ziele

Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 43 stammt aus dem Jahr 1988. Er geht von einer vollständigen Erschließung des Plangebietes über die Kurhausstraße aus. Im hinteren Bereich setzt er eine parallel zur Kurhausstraße verlaufende rückwärtige Baugrenze fest, die in ihrer Lage keinen sinnvollen Bezug zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen hat und die Bestandsbebauung teilweise ignoriert.



Mit dem westlich angrenzenden B-Plan Nr. 76 C wurde 2010 die städtebauliche Zielsetzung einer Nachverdichtung auf geeigneten rückwärtigen Grundstücksflächen eingeleitet. Auf den dem Änderungsbereich westlich benachbarten Grundstück erfolgte 2012 auf dieser Grundlage eine Erschließung und Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Diese Entwicklung kann jetzt auf den östlich angrenzenden Gartenflächen der zur Kurhausstraße gehörenden Grundstücke fortgesetzt werden. Dies erfordert aber gleichzeitig eine enge Abstimmung mit dem denkmalrechtlichen Umweltschutz für die Wollspinnerei.



Bebauungsplan Nr. 43 (Auszug)
Bebauungsplan Nr. 76 C (Auszug)

Die im vorderen Bereich dieser Grundstücke vorhandene enge und denkmalgeschützte Bebauung erlaubt keine Erschließung von der Kurhausstraße aus. Allerdings können die rückwärtigen gärtnerisch genutzten Teilflächen nach Umsetzung der im B-Plan Nr. 76 C vorgesehenen Bebauung auf dem Grundstück Lindenstraße 1 c-e mit an die dort angelegte Erschließungsfläche angebunden werden.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Der bislang gärtnerisch genutzte rückwärtige Grundstücksbereich wird entsprechend der Festsetzungen im B-Plan Nr. 76 C Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen als emissionsträchtige Nutzungen, die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, aus dieser ruhigen rückwärtigen Lage ferngehalten werden.

4.2 Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Festsetzungen des B-Plan Nr. 76 C. Es sind 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,30 m zulässig.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet eine leichte Erhöhung gegenüber den Festsetzungen des B-Plan Nr. 76 C, um auch die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Gegenüber der Ursprungsplanung wird eine geänderte Erschließung von der Lindenstraße vorgesehen. Durch die Zuwegung, Stellplätze und die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr wird eine nicht unerhebliche Fläche überbaut, was zu einer Überschreitung der GRZ führt. Um die Bebaubarkeit mit Gebäuden hiermit nicht einzuschränken, wird für Garagen, Zufahrten und Stellplätze eine Überschreitung der GRZ um 100% zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine zweckmäßige Bebauung zu ermöglichen, ist die Anpassung der rückwärtigen Baugrenze an die westliche Grundstücksgrenze erforderlich. Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes nach Westen verschoben, so dass eine zweckmäßige überbaubare Fläche entsteht. Westlich und nördlich unmittelbar an die denkmalgeschützte Bausubstanz anschließend ist ein 15 m breiter Streifen aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes von der Bebauung freizuhalten, um eine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks des Denkmals zu vermeiden.

4.4 Bauweise

Wie im B-Plan Nr. 76 C wird auch hier die offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung soll nicht mehr - wie im Ursprungsplan noch vorgesehen - über die Kurhausstraße erfolgen, sondern über die westlich benachbarten Flurstücke 643 und 173/11, über die auch bereits das Wohngebäude Lindenstraße 1c-e erschlossen wird. Bei einer Breite von 4m und einer Länge von ca. 45m mit anschließender Aufstellfläche ist die Zufahrt ausreichend bemessen für Fahrzeuge der Feuerwehr. Die Fläche wird für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Müllfahrzeuge befahren diese Fläche nicht, die Müllbehälter sind wie schon bisher am Abfuhrtag an der Lindenstraße bereit zu stellen.

4.6 Grünordnung/Artenschutz/Ausgleich

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Prüfung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes und der FFH-Verträglichkeit wurden ein Artenschutzbericht und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung beauftragt. Die Gutachten sind Bestandteil der Begründung. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht dem B-Plan bei Einhaltung einer Bauzeitenregelungen und der Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen für den Brutplatzverlust der Vogelgilde der Gehölzbrüter keine Bedenken entgegenstehen. Entsprechende Festsetzungen sind im Text-Teil B der Satzung enthalten.

Der Eintritt von Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG kann mit den in den Gutachten aufgezeigten und im Text Teil B festgesetzten Maßnahmen verhindert werden. Ebenso ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Ziele des FFH-Gebietes DE 2017-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“ nicht zu befürchten.

4.7 Stellplätze

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen bezogen auf die Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen entlastet und nur eingeschränkt für das Abstellen von Kraftfahrzeugen benötigt werden.

4.8 Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften/Denkmalerschutz

Das WA-Gebiet soll sich als Fortsetzung der auf dem Grundstück Lindenstraße 1 c bis e bereits entstandenen Wohnbebauung darstellen. Insofern werden die dort geltenden gestalterischen Rahmenbedingungen in den Änderungsplan übernommen.

Darüber hinaus ergibt sich aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz ein separates denkmalrechtliches Genehmigungserfordernis für Bauvorhaben und deren äußere Gestaltung.

5 Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgen durch Anschluss an die in der Straße vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Für die Auswahl und Dimensionierung des Versickerungsverfahrens sind grundsätzlich individuelle Baugrunduntersuchungen im Zuge der Standsicherheitsnachweise erforderlich. Bei der Verfahrenswahl ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-flächen der Schachtversickerung vorzuziehen.

Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Lindenstraße bereit zu stellen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 166.701.400 - mit 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste sind vorhanden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren zu führen.

6 Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7 Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister

Bad Segeberg, den

(Bürgermeister)