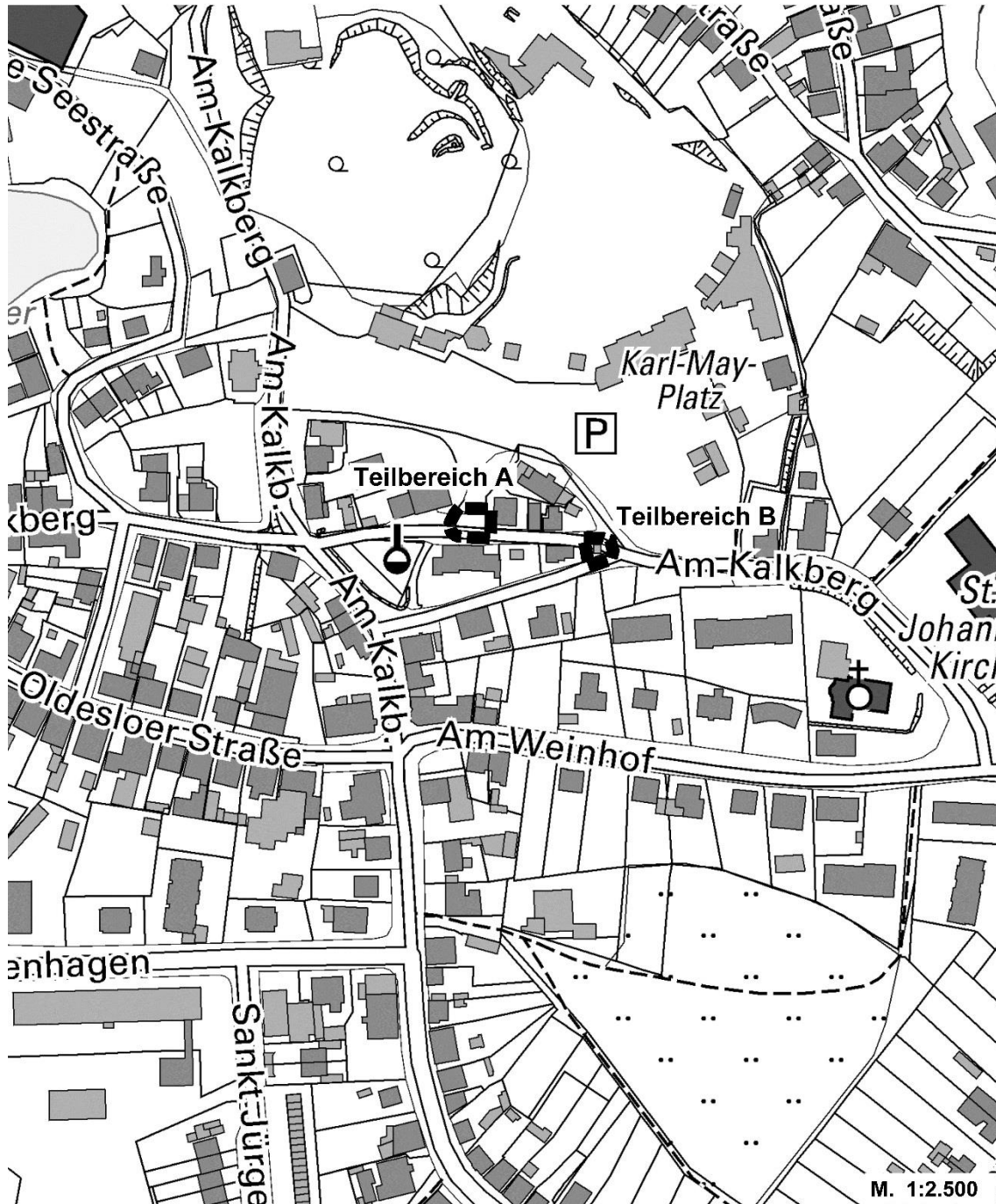


5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
4. Anlass der Planung	2
5. Rechtliche Situation	2
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
5.2 Flächennutzungsplan	3
5.3 Landschaftsplan	3
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1 Mischgebiet	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	5
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
6.6 Anpflanzung von Bäumen	5
6.7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes	5
6.8 FFH-Vorprüfung	6
6.9 Lärmschutz.....	6
6.10 Gestalterische Festsetzungen	6
7. Hinweise	7
7.1 Löschwasserversorgung.....	7
7.2 Kulturdenkmal	7
7.3 Bodendenkmale	7
7.4 Altlasten	7
7.5 Nutzung des Untergrundes.....	7
7.6 Kampfmittel	7
8. Städtebauliche Kenndaten	8

9. Kosten und Finanzierung	8
II. Beschluss	8

Anlage:

- Bebauungsplan Nr. 67 (5. Änderung) der Stadt Bad Segeberg „Kalkberg“. FFH-Vorprüfung nach §§ 34, 35 Bundesnaturschutzgesetz. (Verfasser: Feldermaus-Zentrum GmbH, Dipl. Biologe Florian Gloza-Rausch, Bad Segeberg, 21.01.2020).

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt von Bad Segeberg, im Bereich des Karl-May-Platzes sowie des ehemaligen Wasserturmes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unterteilt in zwei Bereiche mit einer Größe von zusammen 109 m². Der Teilbereich A umfasst das Gebiet südlich des Karl-May-Platzes, westlich des Grundstückes Am Kalkberg 12, nördlich und östlich der Straße Am Kalkberg. Westlich der Gabelung der Straße Am Kalkberg und östlich des Grundstückes Am Kalkberg 15 a erstreckt sich der Teilbereich B.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 26.03.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da die Flächen bereits in einem Bebauungsplan sowie innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur liegen. Zudem wird durch die Planung lediglich die Umnutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes (Trafohaus) sowie die Schaffung von Stellplätzen ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Neuordnung im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 (Ursprungsplan).

Das Plangebiet hat eine Größe von 109 m². Zulässig ist eine Grundfläche maximal 12,4 m² (31 m² x 0,4 = 12,4 m²) im Teilbereich B. Aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes „2027-302 Segeberger Kalkberghöhlen“. Eine FFH-Vorprüfung für das Trafohaus wurde durchgeführt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten. Die drei geplanten Stellplätze im Bereich der vorhandenen Bebauung und Verkehrsfläche werden ebenfalls keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) stehen somit einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht entgegen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB1. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Der Teilbereich A liegt zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Kalkberg und in Sichtweite des ehemaligen Wasserturms, der unter Denkmalschutz steht. Die überplante Fläche ist derzeit eine ungegliederte Grünfläche und durch die Lage zwischen der Bestandsbebauung nicht unmittelbar einsehbar. Die Grünfläche reicht im Norden bis an den Karl-May-Platz und wird durch drei größere Kastanien sowie einen größeren Ahorn geprägt. Die ortsbildprägenden Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Unmittelbar an der Gabelung der Straße „Am Kalkberg“ liegt das ehemalige Trafohaus (Teilbereich B). Aufgrund der Lage im Bereich des unbebauten Karl-May-Platzes ist das Gebäude sehr prägnant. An den Teilbereich B schließt die Bebauung der Straße Am Kalkberg an, die überwiegend aus Einzel- sowie Doppelhäusern besteht.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Kalkberg, welche teilweise als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Über die Straße Gieschenhagen und Oldesloer Straße erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße 206.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken vollständig versickert werden kann, ist eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal möglich.

4. Anlass der Planung

Das nicht mehr in Betrieb befindliche Trafohaus soll in ein Aparthotel umgenutzt werden. Derzeit ist für den Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt. Zudem sollen die benötigten Stellplätze für das Aparthotel und das Hotel im Wasserturm auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche ermöglicht werden.

5. Rechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort stellen die Städte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken und

weiterzuentwickeln. Hierzu soll ein bedarfsgerechtes Angebot und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung beitragen.¹

Die Stadt Bad Segeberg liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Räume eignen sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzung und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur besonders für Tourismus und Erholung.²

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.³

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.⁴

In Bad Segeberg sollen die durch eine seen- und waldreiche Umgebung und die durch den Kalkberg gegebenen Voraussetzungen für Naherholung und Fremdenverkehr verstärkt genutzt werden.⁵

Die geplante Umnutzung des Trafohauses als Aparthotel entspricht den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planung für ein Mittelzentrum in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

5.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für die überplanten Bereiche gemischte Bauflächen dar. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für die überplanten Bereiche eine Wohnbaufläche dar. Im Nahbereich befinden sich das Naturdenkmal „Kalkberg / Kleiner Segeberger See“.

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 38

² Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 89

³ Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

⁴ Vgl. ebd., S. 33

⁵ Vgl. ebd., S. 33

Als Maßnahmen im Umfeld ist zum einen die Ausweisung der Kalkberghöhlen, als Bestandteil des Naturschutzdenkmales „Kalkberg und Kalkberghöhlen“, und zum anderen die Sicherung der Sichtverbindung vom Kalkberg zum Großen Segeberger See dargestellt.

Die Kalkberghöhlen wurden in der Zwischenzeit bereits Bestandteil des Naturdenkmales und als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Die Planung weicht nicht von den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplanes ab.

5.4 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb des im Juni 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 67. Der Plan setzt für den Teilbereich A eine Grünfläche mit vorhandenen Bäumen ohne Festsetzungscharakter und für den Teilbereich B eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ fest.

Gem. textlichen Festsetzungen sind vorhandene Bäume zu erhalten und abgängige Bäume zu ersetzen. Bei der Pflanzqualität wird Bezug auf die nicht mehr gültige Baumschutzsatzung der Stadt genommen. Zu erhalten sind ebenfalls vorhandene Lichtungen, zum Fledermausschutz und für den Biotopverbund.

In der Umgebung sind Mischgebiete (MI1) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nicht beschränkt wird die Höhe der Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl durch Baulinien als auch durch Baugrenzen bestimmt. Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, die eine Bebauung mit einem Grenzabstand von unter 3,00 m zulässt. Gebäude die zu beiden Seiten bis zur Grundstücksgrenze reichen, sind ausgeschlossen.

In den Mischgebieten „MI 1“ sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Bedingt durch die Nähe zum Freilichttheater ist ein passiver Lärmschutz für Kinderzimmer und Schlafräume vorgeschrieben.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind anfallende, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken möglichst zu versichern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutztem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzanlagen bleibt hiervon unberührt.

Diverse gestalterische Festsetzungen regeln zudem das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 vollständig durch die Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt. Alle textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 behalten für den Bereich der Änderung ihre Rechtskraft, sofern diese nicht durch die textlichen Festsetzung der 5. Änderung ersetzt oder ergänzt werden.

6.1 Mischgebiet

Für den Teilbereich B wird ein Mischgebiet „MI 1“ festgesetzt. Dies entspricht der festgesetzten Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert, sodass Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baufeld im Teilbereich B ist eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. Dies entspricht der festgesetzten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den angrenzenden Baugebieten. Die Höhe der baulichen Anlage ist auf 8,00 m beschränkt und entspricht der derzeitigen Bestandshöhe des Trafohauses.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Trafohaus wird ein neues Baufeld ausgewiesen. Dies war zuvor auf einer Fläche für Versorgungsanlagen nicht erforderlich. Das Baufeld lässt einen kleinen Spielraum für die bauliche Erweiterung des Gebäudes zu, um z. B. einen Balkon anbauen zu können.

6.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Auf der Stellplatzanlage sind nur Stellplätze ohne Schutzdach zulässig. Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) und Garagen dürfen nicht errichtet werden. Hierdurch bleibt die Grünfläche mit den ortsbildprägenden Bäumen weiterhin von Süden aus ungestört einsehbar. Insgesamt lassen sich hier drei Stellplätze in Schrägaufstellung anordnen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur feldermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber)) zulässig. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

6.6 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wurde vor einiger Zeit ein Baum gefällt. Dieser soll nun ersetzt werden und zu einer städtebaulichen Gliederung zwischen Fußweg und Stellplatzanlage beitragen.

6.7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Durch den Bebauungsplan wird ein Baufeld festgesetzt, welches eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht. Im Bereich der Grünfläche werden erstmalig Stellplätze mit einer befestigten Oberfläche geschaffen. In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung werden somit eine höhere Versiegelung des Schutzgutes Bodens sowie eine zusätzliche Störung des Wasserhaushaltes ermöglicht. Aufgrund des sehr geringen Umfangs, sind die Auswirkungen jedoch als sehr geringfügig und vernachlässigbar einzustufen.

Zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt es nicht, da die Vorhaben sich in einem baulichen geprägten Siedlungszusammenhang befinden und hinter diesen zurücktreten. Durch die Pflanzung eines Baumes im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt eine Eingrünung. Zudem wird das vorhandene Trafohaus nur im geringen Umfang umgebaut.

In den Änderungsbereichen ist keine Vegetation vorhanden und somit kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Das Trafohaus ist vor Baubeginn von einem Biologen zu begehen, um Habitate von geschützten Arten ausschließen zu können.

6.8 FFH-Vorprüfung

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurden die Auswirkungen der Umnutzung des Trafohauses auf das FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ (DE 2027-302) untersucht (siehe Anlage). Der Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führt.

6.9 Lärmschutz

Bedingt durch die Emissionen des Freilichttheaters sind für alle Kinderzimmer und Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Können durch eine innere Gliederung der baulichen Anlage die genannten Räume nicht vollständig zu den lärmabgewandten Teilen der Gebäude angeordnet werden, sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse II mit schallgedämpften Lüftungen vorzusehen.

Für den Betrieb des Freilichtstadion selbst wird eine Lärminderungsplanung jährlich fortgeschrieben. Durch die Lärminderungsplanung konnte in den vergangenen Jahren (Spielsaison 2000 bis 2015) die veranstaltungsspezifischen Schallimmissionen im Umfeld des Freilichttheaters deutlich gesenkt werden.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Um das Trafohaus in seinem jetzigen Zustand erhalten zu können, werden die baugestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes angepasst. So sind nun Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Der Ursprungsplan lässt Dachneigungen von maximal 52° zu. Das Trafohaus hat im Bestand eine Dachneigung von ca. 58°.

Um Blendungen zu vermeiden, sind nur matte Dachpfannen zu verwenden. Unverändert bleibt die Farbvorgabe des Ursprungsplans von rot oder rotbraun. Dachflächenfenster sind zulässig. Auf diese geht der Ursprungsplan nicht ein.

An die Stellplätze schließt unmittelbar eine Grünfläche an. Um die Auswirkungen auf die Grünfläche und damit das Stadtbild zu minimieren, sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässige Ausführung zulässig. Dieses kann in Form von Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen erfolgen. Dadurch kann die optische Wahrnehmung der versiegelten Fläche etwas aufgebrochen werden.

7. Hinweise

7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für mindestens 2 Stunden und wird durch die Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

7.2 Kulturdenkmal

Westlich des Trafohauses und der geplanten Stellplatzanlage befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal „Wasserturm“ (Am Kalkberg 8 a). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die daher die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

7.3 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die EigentümerIn und die BesitzerIn des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die LeiterIn der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.4 Altlasten

Im Bereich des Trafohauses kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen durch die in Transformatoren enthaltenen Öle (z.T. PCB-haltig) entstanden sind. Sollte im Zuge von Tiefbauarbeiten, insbesondere beim Rückbau der Sohle des Transformatorenhäuschens verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht und unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

7.5 Nutzung des Untergrundes

Aufgrund des sensiblen geologischen Schichtenaufbaus (Anhydrit) in den Plangeltungsbereichen ist eine geothermische Nutzung des Untergrundes nicht möglich.

7.6 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 109 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Mischgebiet	31 m ²
Stellplatzanlage	61 m ²
Grünfläche -privat-	17 m ²
Insgesamt	109 m²

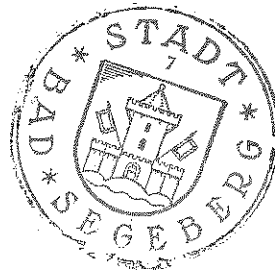
9. Kosten und Finanzierung

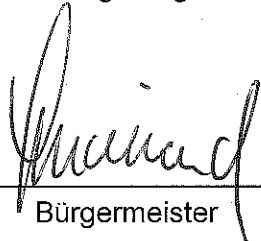
Die Kosten für das Verfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 26.02.2020 gebilligt.

Bad Segeberg, den 04.03.2020




Bürgermeister