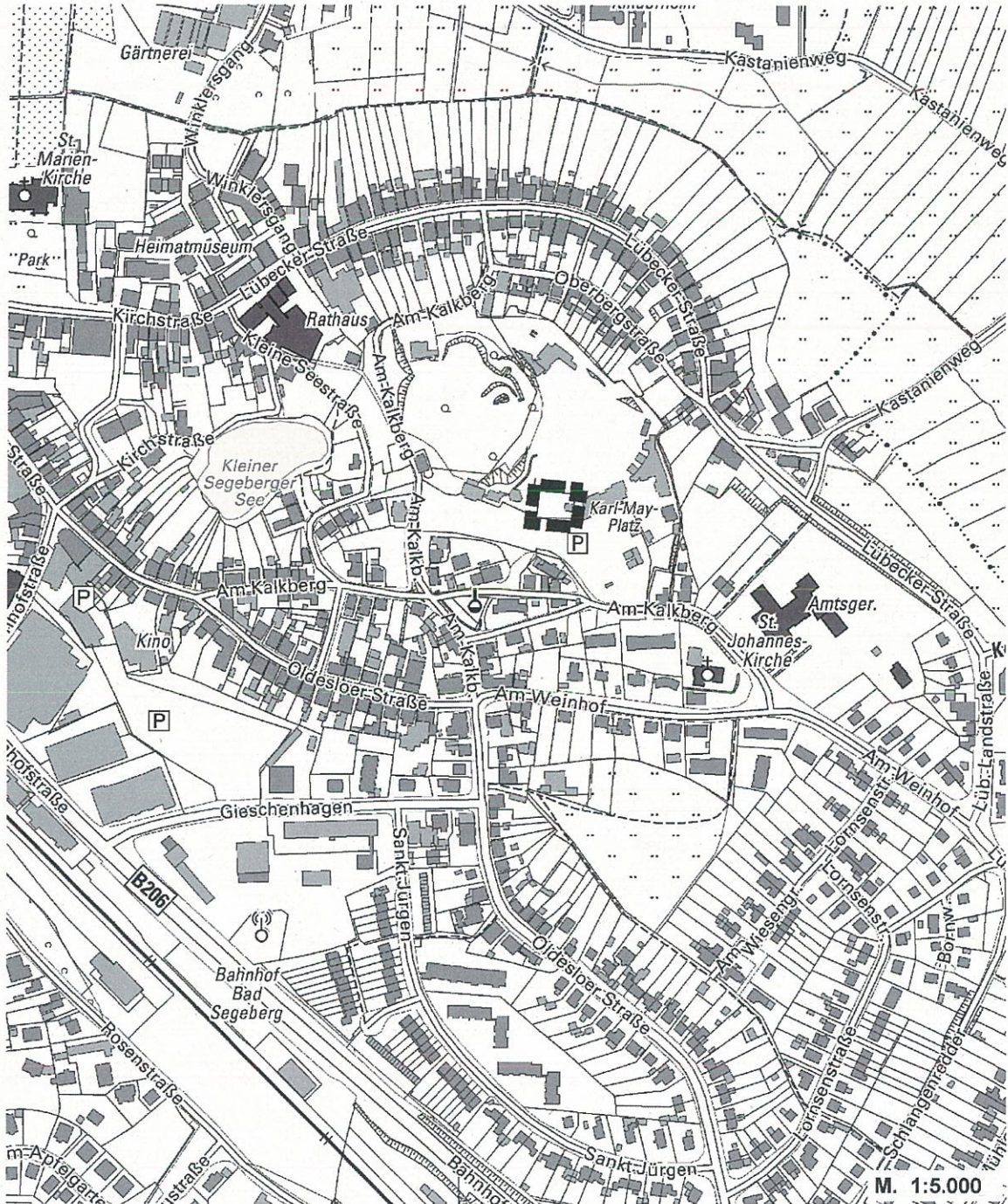


4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung

Stand: 21.12.2016

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	2
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
4. Veranlassung und Ziel der Planung	3
4.1 Anlass	3
5. Rechtliche Situation	3
5.1 Landes- und Regionalplanung	3
5.2 Flächennutzungsplan	3
5.3 Landschaftsplan	3
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Sonstiges Sondergebiet „Kalkberg“, Bereich „Ausstellung/Verkauf“	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4 Belange des Umweltschutzes	6
6.5 Lärmschutz	6
6.6 Altlasten	6
7. Hinweise	7
7.1 Löschwasserversorgung	7
7.2 Kulturdenkmal	7
7.3 Bodendenkmale	7
7.4 Kampfmittel	7
8. Städtebauliche Kenndaten	7
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	7
11. Kosten und Finanzierung	8
II. Beschluss	8

Anlagen:

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt von Bad Segeberg, unmittelbar am Kalkberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 570 m² und umfasst das Gebiet zwischen der Tribüne des Kalkbergstadion (Freilichttheater) und dem Eingangsbereich zum Stadion am Karl-May-Platz.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 15.03.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits planungsrechtlich bebaubar ist und durch die Planung lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im Bereich des Karl-May-Platzes ermöglicht wird. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung und Neuordnung im Rahmen der bisherigen Nutzung der Kalkbergstadions und des Karl-May-Platzes.

Das Plangebiet hat eine Größe von 570 m². Zulässig ist eine Grundfläche maximal 120 m² für das neue Verkaufsgebäude. Aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Im Rahmen der 4. Änderung war zunächst vorgesehen, die im Ursprungsplan festgesetzte Untergliederung des Sonstigen Sondergebietes „Kalkberg“ in vier unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung zu korrigieren. Dieses Erfordernis wurde gesehen, da es Rechtsprechungen gibt, die eine solche Untergliederung eines einzelnen Sondergebietes als unzulässig ansehen. Daher sollten für die untergliederten Bereiche jeweils eigenständige Sondergebiete festgesetzt werden. Eine anwaltliche Prüfung ergab, dass es aktuelle Rechtsprechungen gibt, die anders lauten. Aus diesem Grund wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Geltungsbereich der 4. Änderung auf den Bereich des neuen Verkaufsgebäudes zurückgenommen. Nur hierfür besteht die Erfordernis der städtebauliche Ordnung und Entwicklung und es bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes „2027-302 Segeberger Kalkberghöhlen“. Eine FFH-Vorprüfung nach §§ 34 und 35 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat ergeben, dass den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes durch das Vorhaben nicht entgegengewirkt wird. 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 einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht entgegen.

4. Veranlassung und Ziel der Planung

4.1 Anlass

Im Bereich des Haupteinganges des Kalkbergstadions sind zwei kleinere Verkaufsgebäude vorhanden. Beide sind baufällig und müssten erneuert werden. Die Gelegenheit möchte die Kalkberg GmbH nutzen, um den Bereich neu zu ordnen. Der Verkauf soll nur noch in einem Neubau im Bereich der Tribüne erfolgen.

Der neue Standort hat den Vorteil, dass zum einen die Fluchtwege zu den Haupttoren frei bleiben und zum anderen auf dem Vorplatz des Stadions eine offenere Platzsituation entsteht. Dadurch wird eine bessere Lenkung der BesucherInnen erzielt und die Fluchtwegesituation verbessert.

Planungsrechtlich ist die Anordnung des geplanten Verkaufsgebäudes an der vorgesehenen Stelle derzeit nicht möglich. Erforderlich werden die Ausweisung eines neuen Baufeldes und eine Anpassung der zulässigen Nutzungen, da auf der Fläche derzeit nur der mobile Verkauf zulässig ist.

5. Rechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg liegt 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.¹

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

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.²

Der Erhalt und die weitere Entwicklung der Nutzung des Kalkbergstadions entsprechen den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planung.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freilichttheater dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich eine versiegelte Fläche ohne genaue Zweckbestimmung 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. 89

² Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 33

Das Verkaufsgebäude entsteht in einem Bereich der durch den Betrieb des Freilichttheaters zu bestimmten Zeiten bereits Störungen durch Lärm und Licht erfährt. U. a. befinden sich in diesem Bereich die Tribüne und mehrere Verkaufsgebäude. Es wird lediglich während den Spielzeiten und der Einzelveranstaltungen betrieben. Lichtemissionen gehen nicht über die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Nutzungsaufgaben hinsichtlich des Fledermausschutzes hinaus. Dafür sorgt ebenfalls die Lage des Verkaufsgebäudes innerhalb des eingefriedeten Bereiches des Kalkbergstadions. Eine über die Vorbelastung hinausgehende Beeinträchtigung der an- und abwandernden Fledermäuse kann daher ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist somit nur im unerheblichen Maße geeignet Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszulösen. Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich, da nicht erkennbar ist, dass es im Zusammenhang mit anderen Projekten oder Vorhaben Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes gibt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 vollständig durch die Festsetzungen der 4. Änderung ersetzt. Alle textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 behalten für den Bereich der Änderung ihre Rechtskraft.

6.1 Sonstiges Sondergebiet „Kalkberg“, Bereich „Ausstellung/Verkauf“

Das neue Verkaufsgebäude wird in dem Bereich „Ausstellung/Verkauf“ des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kalkberg“ aufgenommen, womit die geplante Nutzung zulässig wird. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind durch die 4. Änderung nicht betroffen.

Gem. Ursprungsplan dient das Sondergebiet „Kalkberg“ dem Betrieb der Freilichtbühne und der Kalkberghöhlen, den damit betrieblich zusammenhängenden Nutzungen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr.

Im Bereich „Ausstellung/Verkauf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Ausstellungsfläche der Indian Village,
- b) Verkaufsflächen bis 1.000 m²,
- c) gastronomische Einrichtungen,
- d) Sanitäre Anlagen und
- e) Flächen für Spiele und Sonderaktionen.

Die zulässigen Nutzungen müssen dem Sondergebiet „Kalkberg“ dienen.

Unmittelbar an den Bereich „Ausstellung/Verkauf“ grenzt im Norden der Bereich „Freilichtbühne“ sowie im Süden und Westen der Bereich „Verwaltung“.

7. Hinweise

7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 192 m³/h für mindestens 2 Stunden und wird durch die Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

7.2 Kulturdenkmal

Südwestlich vom geplanten Verkaufsgebäude 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 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 570 m² und beinhaltet lediglich das Sonstige Sondergebiet „Kalkberg“, Bereich „Ausstellung/Verkauf“.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freilichttheater dar. Diese Darstellung der Art der baulichen Nutzung entspricht den im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung ist nicht erforderlich.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 vollständig durch die