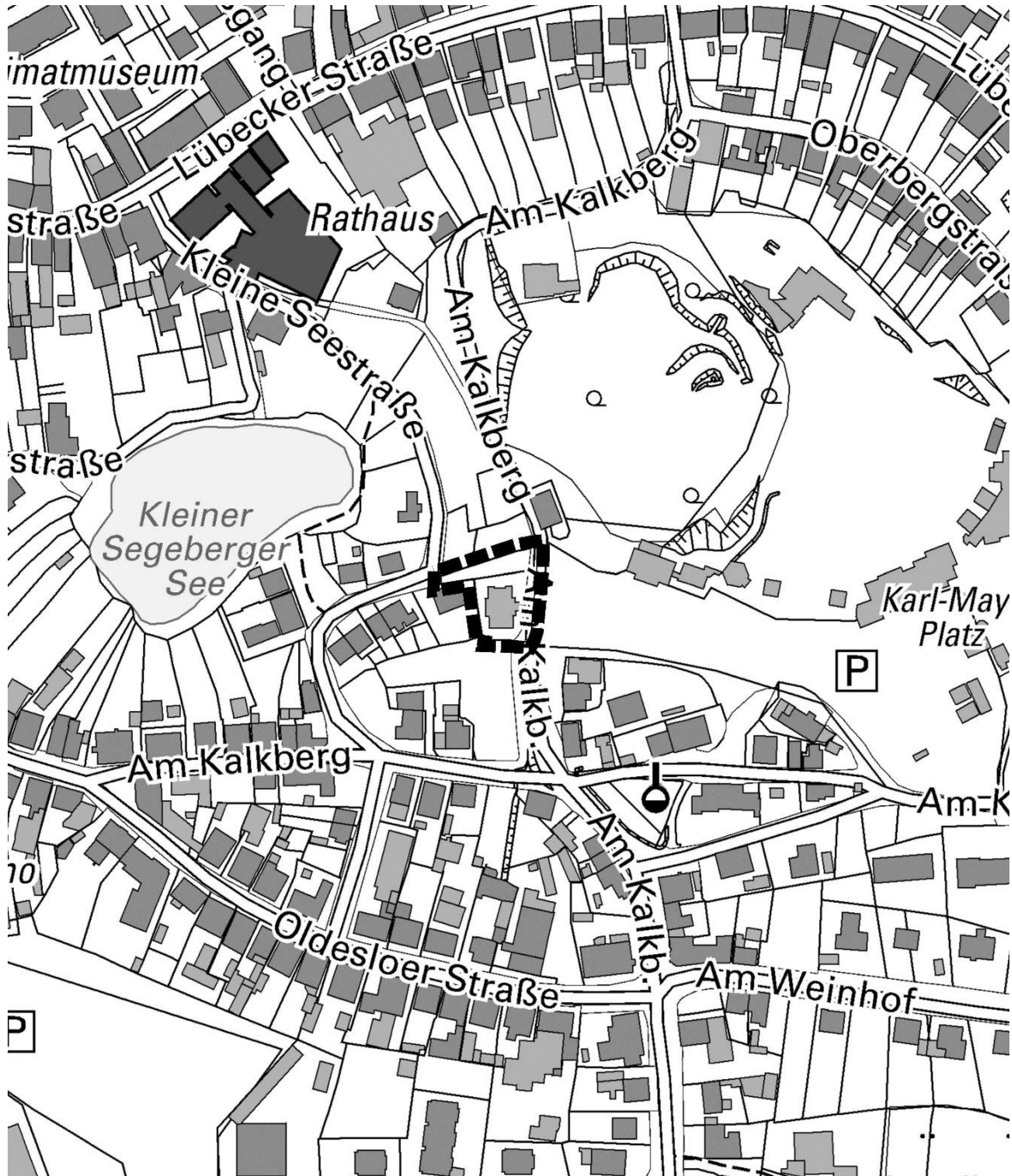


# 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



**Begründung**



Stadt Bad Segeberg  
Der Bürgermeister  
Lübecker Straße 9  
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.1 Lage des Plangebiets .....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
<b>2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	1
2.2 Rechtsgrundlagen .....	1
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
3.1 Städtebau .....	2
3.2 Verkehr .....	2
3.3 Infrastruktur .....	2
<b>4. Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>5. Rechtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
5.2 Flächennutzungsplan .....	3
5.3 Landschaftsplan .....	3
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
6.1 Mischgebiet .....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
6.5 Belange des Umweltschutzes.....	5
6.6 Lärmschutz.....	6
6.7 Gestalterische Festsetzungen .....	6
<b>7. Hinweise</b> .....	<b>6</b>
7.1 Löschwasserversorgung.....	6
7.2 Kulturdenkmal .....	6
7.3 Bodendenkmale .....	6
7.4 Kampfmittel .....	7
<b>8. Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>7</b>
<b>II. Beschluss</b> .....	<b>7</b>



## 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 der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet südlich der Flurstücke 36 und 37 (Flur 31, Gmk. Segeberg), westlich der Straße „Am Kalkberg“, nördlich der Grünfläche „Am Kalkberg“ (Flurstück 43/2, Flur 31, Gmk. Segeberg) und östlich des Grundstückes Kleine Seestraße 1 sowie der Kleinen Seestraße.

### 2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 17.11.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Kalkberg“ 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 Sanierung und Erweiterung einer Terrasse planungsrechtlich ermöglicht.

Das Plangebiet hat eine Größe von 850 m<sup>2</sup>. Zulässig ist eine Grundfläche von maximal 397,80 m<sup>2</sup> (663 m<sup>2</sup> Mischgebiet x 0,6 = 397,80 m<sup>2</sup>). Aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes DE 2027-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“. Auf eine FFH-Vorprüfung wird verzichtet, da das Vorhaben bereits umgesetzt ist und mit der Änderung des Bebauungsplanes nun auch planungsrechtlich zulässig werden soll. Es gibt keine Anhaltspunkte, die auf 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) hindeuten, da das Bestandsgebäude bereits vor einigen Jahrzehnten errichtet wurde und die Terrasse lediglich erneuert und erweitert wurde.

Im Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe, sodass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2021/18/EU kommen kann. Einem Verfahren nach § 13 a BauGB steht somit nichts entgegen.

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 ((BGBl. I 4147) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Städtebau**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Am Kalkberg 30. Es handelt sich dabei um ein Hanggrundstück, welches nur eine Bebauung und Erschließung aus östlicher Richtung erlaubt. Eine Zugänglichkeit von der Kleinen Seestraße aus ist nicht gegeben. Das östliche Umfeld wird geprägt durch eine Stellplatzanlage der Karl-May-Spiele sowie vom anschließenden Karl-May-Platz. In der Nähe befindet sich zudem der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm, der heute als Hotel genutzt wird.

Südlich grenzt eine halböffentliche Freifläche an das Plangebiet, welche in den Sommermonaten von den Gästen der Spiele als Picknick- und Aufenthaltsmöglichkeit genutzt wird. Im Norden grenzt eine private Grünfläche an das Plangebiet. Westlich befindet sich ein Geländeversprung in Form eines Hanges. Am Hangfuß befindet sich eine Wohnbebauung.

#### **3.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kalkberg“. Im weiteren Verlauf erfolgt über die Straße Gieschenhagen und Oldesloer Straße 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**

Auf dem Grundstück Am Kalkberg 30 soll durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 die Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Terrasse ermöglicht werden. Die Erweiterung soll sich nach Westen erstrecken, um eine optimale Besonnung zu gewährleisten. Da die vorhandene Terrasse bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und daher die Sanierung nicht genehmigungsfähig ist, muss eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen. Zugleich wird die vorhandene Terrasse an der Straße „Am Kalkberg“ in die Planung einbezogen. Letztere dient dem im Gebäude untergebrachten Restaurant als Außensitzfläche. Städtebaulich sind die bereits umgesetzten Maßnahmen als unkritisch einzustufen.

### **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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

Durch die Bebauungsplanänderung wird der vorhandene Bestand gesichert. Dadurch kann auf Dauer die gastronomische Nutzung als auch die Wohnnutzung im Gebäude gesichert werden. Dies entspricht den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planung.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Die dargestellte Grünfläche auf dem Flurstück 27/1 wird für den nördlichen Bereich durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche geändert.

## 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“.

---

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

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

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

<sup>4</sup> 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 überplanten Bereich ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei einem Vollgeschoss zulässig. Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Bebauung mit einem Grenzabstand unter 3 m erfolgen kann, festgesetzt. Dabei gilt die Einschränkung, dass Gebäude, die zu beiden Seiten bis zur Grundstücksgrenze reichen, nicht zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baulinie zur Straße „Am Kalkberg“ und einer rückwärtigen Baugrenze bestimmt.

In den Mischgebieten 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 versickern. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 vollständig durch die zeichnerischen Festsetzungen der 6. Änderung ersetzt. Alle textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 und dessen 1. Änderung behalten für den Bereich der Änderung ihre Rechtskraft, sofern diese nicht durch die textlichen Festsetzungen der 6. Änderung neu gefasst sowie ergänzt werden.

### 6.1 Mischgebiet

Das Mischgebiet wird um das Flurstück 27/1 erweitert. Da die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert bleiben, sind weiterhin Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert 0,6 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. BauNVO für Mischgebiet. Da das Flurstück 27/1 durch die Ausweisung als Mischgebiet künftig ebenfalls in die Berechnung der GRZ einbezogen werden kann, erhöht sich die maximal zulässige Versiegelung leicht um 136 m<sup>2</sup> (GRZ II).

Für mitzurechnende Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (sog. GRZ II) gilt eine Überschreitung bis zu einer GRZ von Höchstens 0,8.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gegenüber dem Ursprungsplan bleibt die abweichende Bauweise unverändert. Zur Klarstellung wurde die Definition der abweichenden Bauweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit Baulinie zur Straße „Am Kalkberg“ sowie Baugrenzen zu den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze bleibt gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 67 unverändert.

Durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen darf die Baulinie auf der gesamten Länge um bis zu 7,00 m, höchstens jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie, überschritten werden (sog. Vortreten gem. BauNVO). Für Eingangsüberdachungen gilt dies ebenfalls. Hier gibt es die Einschränkung, dass die Länge dieser Anlagen auf insgesamt 3,50 m beschränkt ist. Damit wird der heutige Bestand abgebildet und der Gastronomie im Gebäude weiterhin der Erhalt der Außensitzplätze zugesichert.

Die festgesetzte Baugrenze darf ebenfalls durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen und Balkone auf der gesamten Länge bis zu 1,20 m sowie auf einer Länge von 8,00 m um bis zu 2,80 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird der rückwärtige Bestand abgebildet und eine zusätzliche Auskragung der Terrasse ermöglicht. Hierdurch können für die Wohnungen ausreichende Außenwohnräume gesichert bzw. geschaffen werden. Aufgrund der Hanglage und des Grundstücksgefälles ist dies die einzige Möglichkeit im Plangebiet.

## 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als textliche Festsetzung wird neu aufgenommen, dass zum Schutz von Fledermäusen im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber Lichtfarbe (= Bernstein bzw. Amber)) zulässig sind. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten. Dadurch kann der Lage des Plangebiets an dem FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ entsprochen werden.

## 6.5 Belange des Umweltschutzes

Die Eingriffe in Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind als gering zu beurteilen, da durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand abgebildet wird.

Durch die Erweiterung des Mischgebietes auf eine östliche Teilfläche des Flurstücks 27/1 wird eine erhöhte Versiegelung des Schutzgutes Bodens im gesamten Geltungsbereich um insgesamt 136 m<sup>2</sup> (170 m<sup>2</sup> x 0,8 GRZ II = 136 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Auf dem Flurstück 27/1 befinden sich bereits heute bauliche Anlagen in Form einer Treppe sowie Nebenanlagen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinflusst. Da der Bestand unverändert bleibt, führt das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen“ (DE 2027-302). Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 13,00 m zum Plangebiet.

## 6.6 Lärmschutz

Unverändert sind bedingt durch die Emissionen des Freilichttheaters 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 Freilichtstadions 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.

## 6.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

## 7. Hinweise

### 7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden und wird über einen ca. 160 m entfernt liegenden Hydranten im Kreuzungsbereich „Am Kalkberg / Oldesloer Straße“ sichergestellt.

### 7.2 Kulturdenkmal

Südöstlich des Plangebiets 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 Eigentümer\*in und die Besitzer\*in des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiter\*in 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 ca. 850 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Mischgebiet	663 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	130 m <sup>2</sup>
Grünfläche -privat-	57 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>850 m<sup>2</sup></b>

### 9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Verfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

## II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 09. November 2021 gebilligt.

Bad Segeberg, den 20.12.2021



  
Bürgermeister