

BEGRÜNDUNG

ZUM

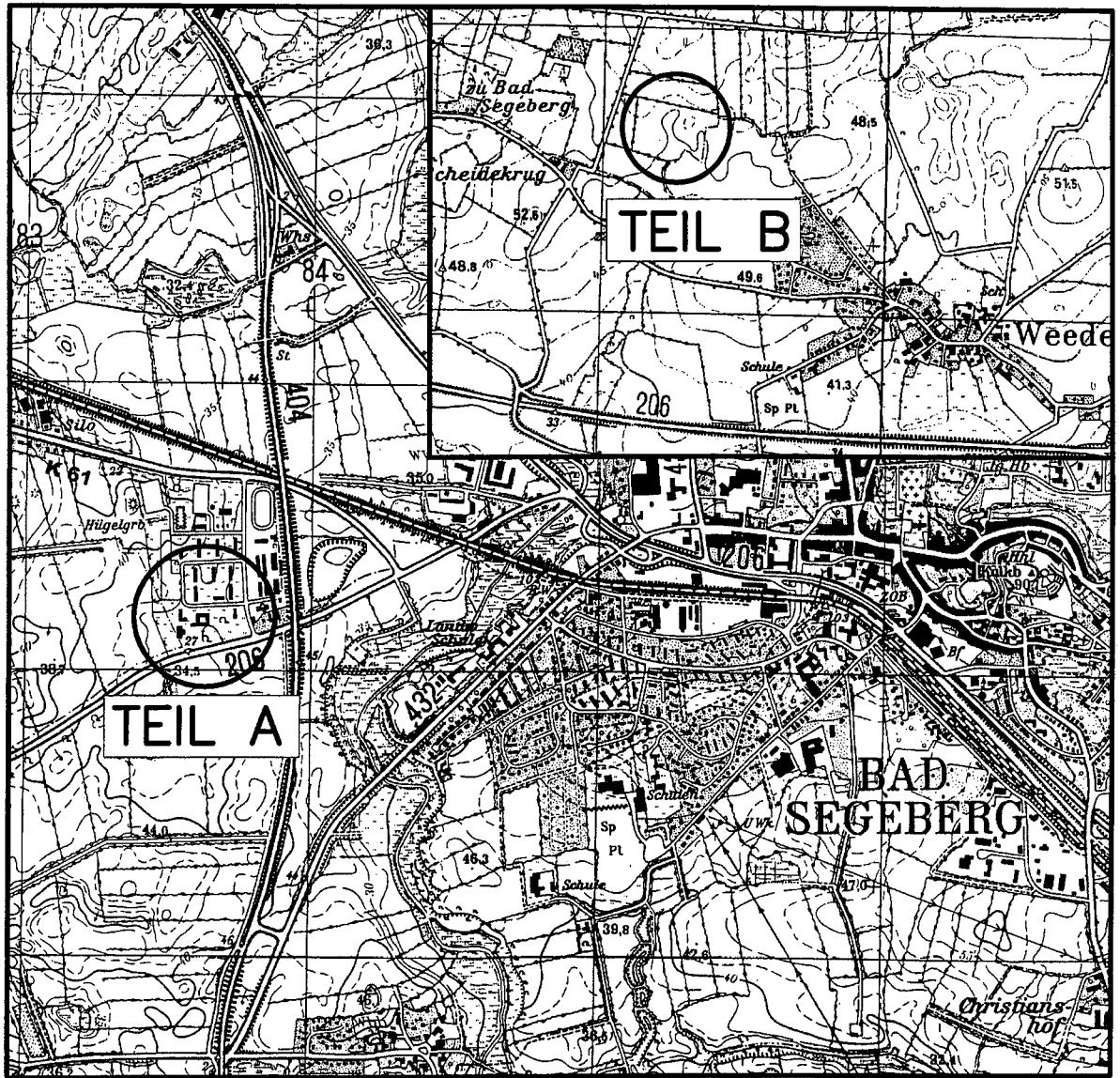
BEBAUUNGSPLAN NR. 68

„AM WASSERWERK“

DER

STADT BAD SEGEBERG

KREIS SEGEBERG



STADT BAD SEGEBERG
 KREIS SEGEBERG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 68
 "AM WASSERWERK"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§3(3)	§10(1)	§10(2)	§10(3)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehrsplanung
 - 4.4 Grünordnerische Überlegungen und Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.5 Lärmtechnische Belange
 - 4.6 Recherchen über mögliche Altlasten
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Anlage: Städtebaulicher Vertrag
Schalltechnische Untersuchung 10/2001

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserwerk“ der Stadt Bad Segeberg

1. Rechtsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Bad Segeberg gilt der am 16.01.1967 genehmigte Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt. Zu diesem Flächennutzungsplan sind zwischenzeitlich etliche Änderungen aufgestellt worden. Maßgebend für das jetzige Bauleitplanverfahren ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt, deren Aufstellungsbeschluss am 14.06.2001 gefasst wurde, und die die Voraussetzungen für die Sondergebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 68 schafft. Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 68 aufgestellt, so dass dann dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB Genüge getan wird. Auf den Erläuterungsbericht zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 68 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Teil A:

Bramstedter Landstraße (Bundesstraße 206), Eisenbahnstrecke, Ostgrenze des Flurstückes 79/36 der Flur 7 Gemarkung Schackendorf (Galgenberg), landwirtschaftlicher Weg, Straße „Am Wasserwerk“, West- und Südwestgrenze des Grundstückes „Am Wasserwerk 1a“.

Teil B:

Nordwestlich des Ortes Weede, Gemarkung Segeberg, Flur 10, Flurstücks-Nr. 33/1 und 34

Teil A:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bundeswehrgelände, auf dem ehemals die Standortverwaltung Bad Segeberg untergebracht war. Die bundeswehrtechnische Nutzung dieser Liegenschaft wurde aber im Dezember 1997 aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach und wird nicht mehr genutzt.

Der östlichste Baukörper wurde als Verwaltungsgebäude mit Hausmeisterwohnung genutzt. Im südlichen Gebäude war eine Bekleidungskammer untergebracht, in der neben den Uniformteilen auch wehrtechnische Geräte gelagert wurden. Unter beiden Gebäuden, unterirdisch auch über die Gebäudegrenzen hinaus reichend, befinden sich Luftschutzbunker. Das Verwaltungsgebäude weist zu Dreiviertel eine Dreigeschossigkeit auf, an die sich ein zweigeschossiger Trakt anschließt. Das Lagergebäude stellt sich optisch geschlossen, ohne Fenster, dar und weist ebenfalls eine Dreigeschossigkeit auf.

Die beiden nördlich gelegenen Nebengebäude wurden als Werkstatt, z.B. von Schlossern, Maurern, Malern, Elektrikern und Klempnern genutzt, die dort im Rahmen der bundeswehrtechnischen Belange ihre Tätigkeiten ausübten. Daran angegliedert wurde der westliche Teil des Gebäudes als Garage genutzt, vor der ein Waschplatz

mit Abscheider lag. Dieses Werkstattgebäude ist eingeschossig, was auch für den nordwestlichsten Nebengebäudekomplex gilt, der als Holzschuppen zur Lagerung von Stroh und Holz genutzt wurde.

Alle ehemaligen Bundeswehrgebäude haben ein Flachdach. Das Gelände ist nur um die Gebäude herum asphaltiert, ansonsten sind ein mit Schotter ausgestatteter Parkplatz und eine mit Kies befestigte Fläche vorhanden. Die überwiegenden Geländeteile sind allerdings Grünflächen mit zum Süden und Südosten hin vorhandenem Nadel- und Laubholzbestand. Im Westen und Norden wird das Gelände durch einen Knick eingegrenzt.

Die Topographie des eigentlichen Plangebietes ist wenig bewegt. Allerdings fällt das Gelände zur Bundesstraße 206 hin ab. Die Bundesstraße wird mit einer Unterführung unter der Eisenbahnlinie hindurch geführt, wodurch das Gefälle entsteht.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Norden durch gewerbegebietstypische Nutzungsarten auf den Grundstücken Am Wasserwerk 5 und des Wegezweckverbandes Segeberg (Am Wasserwerk 2), der die Müllentsorgung des Kreises Segeberg durchführt, geprägt. Südlich der Straße „Am Wasserwerk“, östlich außerhalb des Geltungsbereiches, ist erst vor kurzem ein neues Wohngebäude entstanden, welches aufgrund § 35 Absatz 2 BauGB als Sonstiges Vorhaben im Außenbereich, dem öffentliche Belange nicht entgegenstehen, 1999 genehmigt worden ist.

Die Flächen südlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt, was auch für die im Nordwesten angrenzenden Flächen, die schon zur Gemeinde Schackendorf gehören, gilt. Unmittelbar westlich des Plangebietes sind Ödlandbereiche vorhanden, zu deren derzeitigem Ausprägungsbild nähere Aussagen im Grünordnungsplan gemacht werden.

Teil B:

Die Flächen der sog. ‚Roßwege‘ werden als Rinderweide genutzt und südlich und westlich von einem Knick an der Flurgrenze begrenzt.

Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

3. Planungsziel

Im Zuge der Streitkräftereduzierung und der Umgliederung der Bundeswehr wird das Gelände der Standortverwaltung für bundeswehrtechnische Belange oder als Standortverwaltung und ähnliche Zwecke nicht mehr benötigt. Es liegt seit 1997 brach. Die Stadt Bad Segeberg hat sich bemüht, mögliche Folgenutzungen für diesen Bereich zu entwickeln.

Nunmehr wurde das Gelände von einem Investor gekauft, der zurzeit vier Nutzungen für das Gesamtgrundstück vorsieht. So sollen ein Baumarkt mit Gartencenter und Musterhausausstellung (Garten- und Gerätehäuschen), eine Diskothek, ein Fast-Food-Anbieter sowie eine Tankstelle eingerichtet werden, wobei für den Baumarkt das größte Areal beansprucht wird. Da die genaue Ausprägung der Nutzungsformen allerdings noch nicht überdacht ist und ein gewisser Handlungs- und Planungsspielraum bestehen soll, wird kein Vorhaben- und Erschließungsplan im Zusammenhang mit einem Durchführungsvertrag mit dem Investor erarbeitet, sondern ein „herkömmlicher Bebauungsplan“ gemäß § 10 BauGB mit städtebaulichem Vertrag aufgestellt, der das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet ausweist.

Die Stadt Bad Segeberg unterstützt die jetzt geplanten Nachnutzungsarten auf dem Gelände der Standortverwaltung, da sie sich in das städtebauliche Konzept für diesen Stadtbereich einfügen. Wie unter Ziffer 2 dieser Begründung bereits erwähnt, ist der

Stadtteil überwiegend gewerbsmäßig geprägt und wird außerdem durch Verkehrsimmisionen von der Bundesstraße beeinträchtigt. Da auch keine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, bietet es sich städtebaulich an, die oben genannten Nutzungsarten auf diesem Areal zu verwirklichen, da hier zum einen eine Zusammenfassung mit anderen gewerblich genutzten Bereichen erfolgen kann und zum anderen keine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender größerer Wohnbaugebiete erfolgt.

Auf der anderen Seite muss bedacht werden, dass die Stadt Bad Segeberg als Mittelzentrum raumordnerisch und landesplanerisch verpflichtet ist, entsprechende Nutzungsarten für den größeren Umlandbereich in der Stadt vorzuhalten und also auch baurechtlich Flächen dafür auszuweisen. In Segeberg müssen daher Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen in einem wesentlich größeren Umfang als für die eigene Bevölkerung notwendig vorgehalten werden, z.B. werden viele Arbeitnehmer in Segeberg auch tanken, obwohl sie woanders wohnen.

Da die vorgesehenen Nutzungsarten nicht zentrenrelevant sind und durch ihre Ansiedlung am Ortsrand kein Schaden für die Innenstadt entstehen wird, sind die Interessen der Stadt Segeberg mit dem Investor deckungsgleich.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 ist schon in der Flächennutzungsplanung immer als Sondergebiet ausgewiesen worden, daran hat sich also nichts geändert. Nur die Zweckbestimmung wurde den Gegebenheiten angepasst. Zu Zeiten der Standortverwaltung hatte das Sondergebiet natürlich die Zweckbestimmung Bundeswehr. Da die Standortverwaltung jetzt aufgegeben worden ist und das Gelände anderweitig genutzt werden soll, wurde die Zweckbestimmung für die unten aufgeführten Nutzungen geändert. Die Anlieger mussten also schon immer mit einer Sondergebietsnutzung rechnen. Auch eine bundeswehrtechnische Nutzung hätte größere Immissionen nach sich ziehen können.

Das gesamte Plangebiet wird nun als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da dies unter anderem durch die Größe der Verkaufsflächen des Baumarktes mit Gartencenter notwendig wird. Diese Einzelhandelseinrichtung übersteigt die in einem Gewerbegebiet ansiedelbaren Größenordnungen bei weitem und ist deshalb baurechtlich nur in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zulässig. Da der Baumarkt das größte Areal benötigt, wird für das Sondergebiet 1 in der textlichen Festsetzung eine entsprechende Nutzungsregelung getroffen. Dort werden dezidiert die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten, die zu einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Musterhausausstellung (Garten- und Gerätehäuschen) gehören, aufgeführt.

Die verbleibenden Flächen des ehemaligen Standortverwaltungsgeländes werden ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, um eine genaue Regelungsmöglichkeit für die Nutzungsarten zu haben. Hier sollen eben nicht alle Gewerbebetriebe zugelassen werden, wie dies innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wäre. Die Stadt Bad Segeberg legt Wert darauf, dass in diesem Bereich nur Vergnügungsstätten, mit Ausnahme jeglicher Betriebe, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z.B. Diskotheken, aber auch Fast-Food-Restaurants und eine Tankstelle zugelassen werden. Handwerksbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe sollen hier nicht angesiedelt werden.

Für die Ansiedlung sowohl des Gaststättenbetriebs als auch der Diskothek in diesem Gebiet spricht die günstige Verkehrsanbindung des ehemaligen STOV-Geländes. Die Kunden können das Gebiet anfahren, ohne durch Segeberger Wohngebiete fahren zu müssen. Alle Verkehrsströme aus dem Westen und Norden müssen nicht einmal das Stadtgebiet passieren.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes kann auch verhindert werden, dass sich sonstiger Einzelhandel, der zentrenrelevant wäre und die Innenstadt beeinträchtigen könnte, in diesem Bereich ansiedeln kann. Eine Nebenzentrumsbildung muss unbedingt verhindert werden, um die Wettbewerbschancen der Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt zu erhalten.

Um jedoch bestimmte Randsortimente, die auf die Innenstadt keinen Einfluß haben wird, trotzdem zuzulassen, wird ein beschränktes Randsortiment bis max. 300 m² textlich festgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 relativ niedrig festgesetzt. § 17 der Baunutzungsverordnung würde für vergleichbare Gewerbebetriebe höhere Werte zulassen. Städtebaulich ist die festgesetzte Ausnutzung für Ortsrandgrundstücke sicherlich ausreichend, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können.

Der Bebauungsplan setzt dabei bewusst keine Grund- und Verkaufsflächen sondern Grundflächenzahlen fest, die das Höchstmaß der Bebauung innerhalb der vorgesehenen Bauflächen ausreichend regeln. Da keine zentrenrelevanten Nutzungsarten zugelassen werden, ist es aus städtebaulicher und wirtschaftspolitischer Sicht unerheblich, in welcher Größenordnung Grund- und Verkaufsflächen entstehen werden. Die tatsächlich höchst mögliche Bebauung regelt schon die Grundflächenzahl von 0,6. Auch bei der Aufstellung des Grünordnungsplanes konnte bei Zugrundelegung der Grundflächenzahl von 0,6 und der darüber hinaus möglichen Errichtung zusätzlicher Stellplatzflächen eine ausreichende Berechnungsgrundlage für Eingriffsmaßnahmen zugrunde gelegt werden. Die höchst mögliche Versiegelung kann damit ermittelt werden. Die Festlegung von Verkaufsflächen würde im Rahmen der Ermittlung des grünordnerischen Ausgleiches keinen praktikablen Wert darstellen.

Da in erheblichem Umfang Stellplätze erforderlich sind, wird durch textliche Festsetzung die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten für die einzelnen Bauflächen differenziert zugelassen, so dass die maximale Versiegelung für die SO-Gebiete bis zu einer GRZ von 0,85 und 0,9 möglich ist. Auf die Regelungen des § 19 (4) BauNVO wird verwiesen.

Hinzu kommt die Festsetzung einer offenen bzw. auf dem Gelände des Baumarktes und Gartencenters abweichenden Bauweise, wobei dort ebenfalls grundsätzlich die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten und nur Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind, um die für die dort vorgesehene Einzelhandelseinrichtung nötigen größeren Verkaufshallen zu ermöglichen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude genauer zu regeln, wurde zusätzlich eine Firsthöhe über NN festgelegt, damit die am Ortsrand von Segeberg liegenden Gebäude nicht zu hoch werden. Gerade auch weil sie die Ortseingangssituation auf der Bundesstraße 206 mit prägen, einen stadttypischen Baucharakter haben sollen und sich den Bauten in der Umgebung anpassen müssen, ist die Festsetzung einer Firsthöhe notwendig, die sich in Bezug auf die vorhandene Höhe entwickelt und eine tatsächliche Bauhöhe von 12,00 m aufweist.

Da die Eingangsbereiche der Baumärkte zur Kundenorientierung meistens überhöht sind und über die eigentliche Firsthöhe der Gebäude hinausragen, ist durch textliche Festsetzung zusätzlich geregelt, dass dieser Gebäudeteil, aber nur eines Baumarktes, die normale Firsthöhe bis auf 49,50 m über NN überragen darf. Diese Regelung konnte in Verbindung mit einer weiteren textlichen Festsetzung, die die lagemäßige Ausrichtung des Eingangsbereiches auf dem Grundstück näher bestimmt und festschreibt, städtebaulich ohne Bedenken aufgenommen werden, da damit sichergestellt ist, dass der überhöhte Eingangsbereich so angeordnet wird, dass er trotz der Höhe städtebaulich nicht störend wirkt. Die Intension der planerischen Firsthöhenfestsetzung wird damit nicht gestört.

Die Fast-Food-Ketten haben außerdem als Werbeträger oft hohe Pylone, die ebenfalls die festgesetzte Firsthöhe, an die sie sich als bauliche Anlagen aber zu halten hätten, bei weitem überragen. Um den Betreibern die allseits bekannte Werbung auch in Segeberg zu ermöglichen wird durch textliche Festsetzung für die Werbepylone eine Firsthöhe von 58m über NN zugelassen. Da diese schlanken Masten auch mit einer größeren Höhe keine kompakte Baumasse darstellen, wird ein Werbeträger dieser Art das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht wesentlich stören, sodass auch diese Ausnahme von der Firsthöhenregelung zugelassen werden konnte.

4.3 Verkehrsplanung

Als überörtliche Erschließungsstraße für das Plangebiet dient die Bundesstraße 206, das ist die Bramstedter Landstraße. Von ihr abzweigend wird eine neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet geführt, die an die im Norden verlaufende Straße „Am Wasserwerk“ anschließen wird. Die Bundesstraße 206 erhält dabei im Zuge des Baues dieser Erschließungsstraße eine entsprechende Linksabbiegespur. Hinzu kommt eine Lichtzeichenanlage, die in die Ampelanlage an der nächsten Kreuzung integriert wird (grüne Welle).

Die neue Einmündung wird allerdings so gestaltet, dass eine Ausfahrt nur nach rechts, Richtung Bad Bramstedt, nicht aber nach links, Richtung Segeberg Zentrum, möglich sein wird, weil diese Linksabbieger den Verkehr wegen des Überfahrens der vielen Fahrspuren unnötig gefährden würden. Dieser Zielverkehr muss über die Straße „Am Wasserwerk“ und die K 61 (ehemals B 205) abfließen. Die Straße Am Wasserwerk hat einen für Gewerbegebiete ausreichenden Straßenquerschnitt, der den Bestimmungen der EAE 85/95 entspricht und in der Lage ist, den anfallenden Gewerbeverkehr, sowohl LKW- als auch PKW-Fahrzeugbewegungen, ordnungsgemäß abzuwickeln. Daran ändert auch der zusätzlich zu erwartende Fahrzeugverkehr nichts.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass der zuständige Straßenbaulastträger der neuen Erschließungsstraße und der Einmündung in die B 206 zugestimmt hat. Hierzu hat im Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr am 02.08.2001 eine Besprechung statt gefunden, an der sowohl Mitarbeiter des Ministeriums, als auch des Landesamtes für Straßenbau und des Straßenbauamtes Itzehoe teilgenommen haben. In dieser Besprechung wurde Einvernehmen darüber erzielt, die Erschließung des Plangebietes wie vorgesehen durchzuführen. Die Straßenbauverwaltung stimmt dieser Anbindung ausdrücklich zu, wobei sie nur als öffentliche Straße und nicht als Zufahrt über Sondernutzungsverträge genehmigungsfähig ist.

Auch die Lage der Einmündung wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Sie soll möglichst weit im Nordosten des Erschließungsgebietes liegen, um die maximale

Länge der Linksabbiegespur zu erreichen. Auch hinsichtlich der Kostentragungen wurde Einigkeit erzielt.

Aus den v.g. Hinweisen wird deutlich, dass alle zuständigen Fachbehörden der jetzt vorgesehenen Erschließung und Anbindung an die Bundesstraße 206 zugestimmt haben. Die landschaftspflegerischen belange wurden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes abgearbeitet, ein entsprechender Ausgleich wird geschaffen.

Vor Baubeginn werden mit der Straßenbauverwaltung Abstimmungsgespräche auch darüber zu führen sein, wie die höhenmäßige Entwicklung der Erschließungsstraße auszusehen hat, damit das Gefälle zur Bundesstraße hin verkehrstechnisch einwandfrei überwunden werden kann.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 206 an deren freier Strecke liegt, ist die entsprechende Anbauverbotszone im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt worden. Sie impliziert nicht nur ein Bauverbot für Hochbauten, sondern auch ein Zufahrtsverbot zu den angrenzenden Grundstücken. Deshalb werden alle Sondergebiete über die neue Erschließungsstraße bzw. über die Straße „Am Wasserwerk“ erschlossen. Auch die Tankstelle erhält keine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 206, die aus technischen Gründen wegen des starken Böschung Gefälles ohnehin nicht realisierbar wäre. Die Tankstellenbenutzer können über die neue Erschließungsstraße auf das Tankstellengelände fahren. Das gilt natürlich auch für die Besucher des Fast-Food-Restaurants und des Baumarktes sowie der Diskothek.

Die für die einzelnen Nutzungsarten in der Anzahl sehr unterschiedlich notwendigen Stellplätze können aber jeweils auf eigenem Grund und Boden unmittelbar neben den zukünftigen Gebäuden untergebracht werden. Wie unter Ziffer 4.2 bereits ausgeführt worden ist, ist durch textliche Festsetzung hinsichtlich der Zurechenbarkeit der jeweiligen Grundflächen rechtlich dafür Sorge getragen, dass eine Errichtung der Stellplätze möglich wird. Eine Festsetzung der Lage der Stellplätze soll nicht erfolgen, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

4.4 Grünordnerische Überlegungen und Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (im folgenden ‚UVP-ÄndRL‘) wurde mit über zweijähriger Verspätung mit dem Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 27.06.2001 in deutsches Recht umgesetzt. Bis zum Inkrafttreten des neuen Gesetzes galt die UVP-ÄndRL seit dem 14.03.1999 unmittelbar.

Nach Artikel 1 (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit) des Artikelgesetzes wird der § 3b im UVPG neu eingefügt: Danach besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- oder Leistungswerte angegeben sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden.

Nach Nr. 18.6 des o.g. Anhangs (Bauplanungsrechtliche Vorhaben) handelt es sich beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 der

Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschoßfläche von 5.000 m² um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Aus diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Segeberg, da hier die genannten Werte überschritten werden (vgl. nächstes Kapitel).

Die UVP hat die Aufgabe, im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt nach einheitlichen Grundsätzen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nach § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit zu bestimmten Vorhaben begründet werden soll. Die inhaltlichen und verfahrensmäßigen Anforderungen an eine UVP ergeben sich aus dem UVPG bzw. dem BauGB.

Nach Artikel 12 (Änderung des Baugesetzbuches) des o.g. Artikelgesetzes wird der § 2a im BauGB neu eingefügt: Danach besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht aufzunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus den näheren Angaben in § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und liegt ihr gesondert als Anlage bei.

Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen außerdem Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und -bewertung sowie eine detaillierte Festlegung der Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen, ist vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner ein Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan erstellt worden, der das rechtlich vorgeschriebene Verfahren durchläuft. Auf die Ausführungen dieses Grünordnungsplanes wird Bezug genommen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können nicht alle vollständig innerhalb der Teilfläche A des Bebauungsplanes untergebracht werden. Hier sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Knickerhaltungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen und sonstige Anpflanzungsflächen im kleineren Umfang vorgesehen. Auch wertvollere Gehölzbestände, die jetzt auf dem Gelände vorhanden sind, sind, soweit möglich, als zu erhalten festgesetzt worden.

Der darüber hinaus notwendige landschaftspflegerische Ausgleich und seine rechtliche Absicherung erfolgt durch Festsetzungen in Teil B des Bebauungsplanes. Die benötigten Ausgleichsflächen liegen auf dem Gebiet der Stadt Bad Segeberg in der Gemarkung Segeberg, Flur 10, Flurstücks-Nr. 33/1 und 34 und haben eine Größe von ca. 2,1 ha. Im Rahmen des Grünordnungsplanes erfolgt eine detaillierte Ausgleichsflächenplanung für diese Flurstücke, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Entwicklung von Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel Wald auf einer bisher intensiv genutzten Rinderweide sowie um biotopgestaltende Maßnahmen (Tümpelanlage, Gehölzinitialpflanzung und Einzelbaumpflanzungen). Die notwendigen Ausgleichsflächen in Teil B des Bebauungsplanes werden den Eingriffen durch Festsetzungen in Teil C textlich zugeordnet. Die darüber hinaus dargestellten Flächen für Maßnahmen des Naturschutz sowie Pflanzgebote sollen für zukünftig notwendige Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Die Stadt Bad Segeberg wird darüber hinaus durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor dafür Sorge tragen, dass die genannten Ausgleichsmaßnahmen in der vom Grünordnungsplan vorgesehenen Ausprägung und in dem nötigen Umfang auf den entsprechenden Flächen realisiert werden, so dass diese grünordnerische Ausgleichsregelung auch von daher einen rechtlich verbindlichen Charakter erhält. Der städtebauliche Vertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen.

4.5 Lärmtechnische Belange

Um die lärmtechnischen Belange sowohl der Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches aber auch der in den auf dem Sondergebiet 1 zugelassenen zwei Betriebswohneinheiten zu recherchieren und eventuelle Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, ist vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner eine Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2001 erstellt worden, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Das Gutachten beurteilt nicht nur die Lärmsituation, wie sie durch die Sondergebietsnutzung auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände entsteht, sondern berücksichtigt auch die Verkehrsimmissionsbelange vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße 206, der neuen Erschließungsstraße und vom Eisenbahnverkehr.

Die sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen in Form von passivem Schallschutz an den Gebäudefronten (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern), sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Die entsprechenden, durch das Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche, für die die Maßnahmen notwendig werden, sind dazu kenntlich gemacht worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände stehen nicht in wirtschaftlichem Verhältnis zu dem geringen Anteil schutzwürdiger Räume an der Gesamtbebauung des Plangebietes. Der Schallschutz im Plangebiet ist damit ausreichend gewährleistet.

Erst kürzlich ist ein Wohnhaus entstanden, welches nach § 35 BauGB als Sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt wurde. Schon bei der Genehmigung der Wohngebäude hat die Stadt Bad Segeberg deutlich gemacht, dass die Grundstücke im Einflussbereich von vorhandenen gewerblichen Nutzungen aber auch von möglicher zukünftiger gewerblicher Nutzung auf dem Standortverwaltungsgelände liegen und deshalb durch Immissionen beeinträchtigt sind bzw. sein werden.

Die o.g. schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan weist unter Punkt „1. Allgemeines“ darauf hin, dass zum derzeitigen Zeitpunkt Aussagen über Lärmbelastungen für Nachbargrundstücke aufgrund geplanter Anlagen im Bebauungsplangebiet sinngemäß aus folgenden Gründen nicht gegeben werden können:

„Es gibt weder konkrete Standorte der Anlagengebäude und deren Nebenanlagen wie Parkplätze noch deren geplante Stellplatzzahlen. Ohne diese Angaben kann eine zuverlässige Aussage über Lärmbelastungen an einem bestimmten Immissionsort (Empfängerpunkt) nicht errechnet werden, da die vorgenannten Eingangsparmeter wie Entfernung, Stellplatzanzahl usw. derzeit nicht bekannt sind.“

Daher beschränkt sich die Schalltechnische Untersuchung für außerhalb des Plangebietes liegende Wohngebäude gemäß § 16 BImSchV auf den Nachweis der Lärmschutzansprüche aus Verkehrsräuschen **allein** aus dem Neubau der öffentlichen Erschließungsstraße. Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr der B 206 und der Eisenbahn sind dabei gem. der Richtlinie nicht zu berücksichtigen. Ein Lärmschutzanspruch konnte für das o.g. Gebäude in der Untersuchung nicht errechnet werden. Diese Aussage gilt im Übrigen auch für die Wohnnutzung in der Betriebswohnung auf dem Gelände des Wege-Zweckverbandes. Eine Überprüfung der Lärmbelastung aus

geplanten Anlagen innerhalb des Plangebietes für angrenzende Gebäude außerhalb des Plangebietes muss in einer gesonderten Untersuchung nachgewiesen werden. Auf die Ausführungen im Immissionsschutzgutachten auch zu diesem Themenkreis kann weiterhin verwiesen werden.

4.6 Recherchen über mögliche Altlasten

Bei bundeswehrtechnischen Liegenschaften ist generell zu prüfen, ob auf dem Gelände mögliche Altlasten vorhanden sein könnten. Es wurde deshalb in diesem Zusammenhang folgendes recherchiert:

Auf dem Grundstück bestand nur die Standortverwaltung. Die Haupttätigkeiten in diesen beiden Gebäuden bestanden in der Verwaltung umliegender Bundeswehrliegenschaften, also in Bürotätigkeiten und dem Lagern von Bekleidung und Werkzeugen. Bundeswehrtechnische Einrichtungen gab es zu keiner Zeit, mithin wurden hier auch keine Fahrzeuge, Waffen oder Chemikalien etc. gelagert. Von einer reinen Verwaltungstätigkeit gehen keine Bodenverunreinigungen aus. Einmal in der Woche wurde auf dem Waschplatz ein Fahrzeug mit klarem Wasser ohne Waschlösungen gewaschen, wodurch ebenfalls keine Verunreinigungen hervorgerufen wurden. Reparaturarbeiten an Fahrzeugen wurden **nicht** durchgeführt.

Die Standortverwaltung hat 1997 den Betrieb aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach und wird nicht mehr genutzt. Wie bereits unter Ziffer 2 erwähnt, wurden die zwei Hauptgebäude als Verwaltungstrakt mit Hausmeisterwohnung und als Bekleidungskammer genutzt. Auch auf die Luftschutzbunker unterhalb dieser Bauteile wurde bereits hingewiesen.

Zusätzlich wurden in den beiden bereits oben näher erläuterten Nebengebäuden, die als Schreinerwerkstatt und Garage sowie als Holzschuppen genutzt wurden, kleinere Reparaturarbeiten ausgeführt, die sich auf das Reparieren von Zäunen und ähnliches beschränkten. Es wurden keine Kraftfahrzeugreparaturen ausgeführt. Der Waschplatz vor der Garage war mit einem einwandfreien Abscheider bestückt, der nach Aufgabe der Waschplatznutzung ordnungsgemäß abgemeldet und entsorgt wurde.

Auch in den Luftschutzbunkern lagern keinerlei Gegenstände, die auf Altlasten oder eine nachträgliche Verschmutzung schließen ließen. Die Bunker dienten nur noch zur Freizeitgestaltung der auf dem Gelände Beschäftigten. Es wurden keinerlei Gegenstände oder sonstiges in den Luftschutzbunkern gelagert. Im Keller des Verwaltungsgebäudes befinden sich insgesamt drei Heizkessel, die aber mit Gas betrieben wurden.

Alle oben genannten Informationen, die vom Maschinenmeister der ehemaligen Standortverwaltung stammen, lassen darauf schließen, dass sich keine Altlasten auf dem Gelände befinden, zumal hier weder gefährliche Stoffe gelagert wurden, noch wurde damit gearbeitet. Eine ordnungsgemäße, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende Nutzung des Geländes für die vorgesehenen Nutzungsarten ist also möglich.

Auch im Grünordnungsplan und im Umweltbericht sind zu den möglichen Bodenbelastungen ausführliche Ausführungen gemacht. Sowohl die angestellten Recherchen als auch der Landschaftsplaner im Grünordnungsplan kommen zu dem Ergebnis, dass mit Bodenbeeinträchtigungen oder schädlichen Bodenveränderungen während der Nutzung durch die Standortverwaltung nicht gerechnet zu werden braucht. Es wurden alle gerade im Bereich der Bundeswehr sehr restriktiv vorhandenen Vorschriften hinsichtlich des Umweltschutzes beachtet.

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass Bodenbeeinträchtigungen vorliegen, so dass es auch nicht notwendig ist, weitere Bodengutachten zu erstellen. Die Stadt Bad Segeberg kann davon ausgehen, dass die auf dem Gelände tätigen Bundeswehrangehörigen sich den Vorschriften entsprechend verhalten haben und daher keine Umweltbeeinträchtigung eintreten konnten. Der ordnungsgemäße Betrieb eines Waschplatzes kann nicht automatisch dazu führen, anschließend erhebliche Bodenuntersuchungen durchführen zu müssen. Ein Altlastenverdacht, der dies rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Teil A	Bauflächen im Sondergebiet I	22.203 m ²	2,22 ha
	Bauflächen im Sondergebiet II	2.781 m ²	0,28 ha
	Bauflächen im Sondergebiet III	2.840 m ²	0,28 ha
	Bauflächen insgesamt	27.824 m ²	2,78 ha
	Straßenfläche der Bundesstraße 206	4.518 m ²	0,15 ha
	Straßenfläche der neuen Erschließungsstraße	1.448 m ²	0,45 ha
	Verkehrsflächen insgesamt	5.966 m ²	0,60 ha
	Sukzessionsflächen	998 m ²	0,10 ha
	Knickschutzflächen	925 m ²	0,09 ha
	Knickerhaltung	1.024 m ²	0,10 ha
	Knickanpflanzung	64 m ²	0,01 ha
	Grünflächen insgesamt	3.011 m ²	0,30 ha
	Größe des Teil A gesamt	36.801 m ²	3,68 ha
Teil B	Knickanpflanzungen	735 m ²	0,07ha
	Knickerhaltung	960 m ²	0,10 ha
	Sukzessionsfläche S1	20.480 m ²	2,05 ha
	Sukzessionsfläche S2	25.142 m ²	2,51 ha
	Tümpelfläche T1	500 m ²	0,05 ha
	Tümpelfläche T2	500 m ²	0,05 ha
	Tümpelfläche T3	1000 m ²	0,10 ha
	Größe des Teil B gesamt	49.317 m ²	4,93 ha
	Größe insgesamt Teil A und B	86.118 m ²	8,61 ha

6. Ver- und Entsorgung

Die Gebäude der Standortverwaltung waren ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Entsprechende Leitungen sind noch vorhanden.

An diese vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Standortverwaltung können aber nur einige Nutzungsbereiche der Neubebauung angeschlossen werden. Für die übrigen Gebäude, z.B. die größeren Anlagen des Bau- und Heimwerkermarktes müssen ordnungsgemäße neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen hergestellt werden, die dann auch im Straßenkörper der neuen Erschließungsstraße verlegt werden müssen. Ein Anschluss an entsprechende Leitungen in der Straße „Am Wasserwerk“ und in der Bramstedter Landstraße sind vorgesehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss sowohl die Kapazität dieser Leitungen als auch der daran anschließenden Regenrückhaltebecken überprüft werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche sind Zuwegungen auf die Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen erforderlich (§ 5 Abs. 4 LBO). Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Sackstraßen sind unzulässig (DIN 14090 Ziffer 2.4.5). Entsprechende Nachweise müssen in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Im städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Bad Segeberg mit dem Investor abschließen wird, wird auch geregelt werden, dass das benötigte Löschwasser in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt wird. Die Löschwasserversorgung muss aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 – sichergestellt werden.

Das Dachflächenwasser und das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen (Straßen, Stellplätze) kann, gemäß Baugrundgutachten vom 19.10.2001, nicht auf dem Grundstück versichern. Es wird eine entsprechende Regenwasserkanalisation hergestellt werden, zu deren Errichtung sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls verpflichten wird. Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über Kanäle in den vorhandenen Entsorgungskanal in den Straßen Am Wasserwerk und der Bramstedter Landstraße in das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Regenklärbecken muß geprüft und mit den zuständigen Ämtern abgestimmt werden.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung anzulegen.

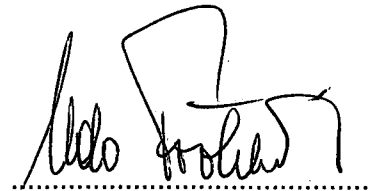
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da der Investor das Gelände zunächst ganz gekauft hat, kommen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen nicht in Betracht. Der Investor wird die neue Erschließungsstraße herstellen und nach deren Fertigstellung die Straßenflächen Eigentumsmäßig der Stadt Bad Segeberg übereignen. Entsprechende Vereinbarungen werden ebenfalls im bereits mehrfach erwähnten städtebaulichen Vertrag getroffen.

Da der Investor auch die nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit herstellen wird, kommen auf die Stadt Bad Segeberg zur Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Finanzierungskosten zu. Die Stadt behält sich zur Deckung weiterer Aufwendung die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht von den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern vor.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am2.1. MAI 2002..... gebilligt.

Bad Segeberg, den27. JUNI 2002.....

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfred Kroll', written over a horizontal dotted line.

Bürgermeister