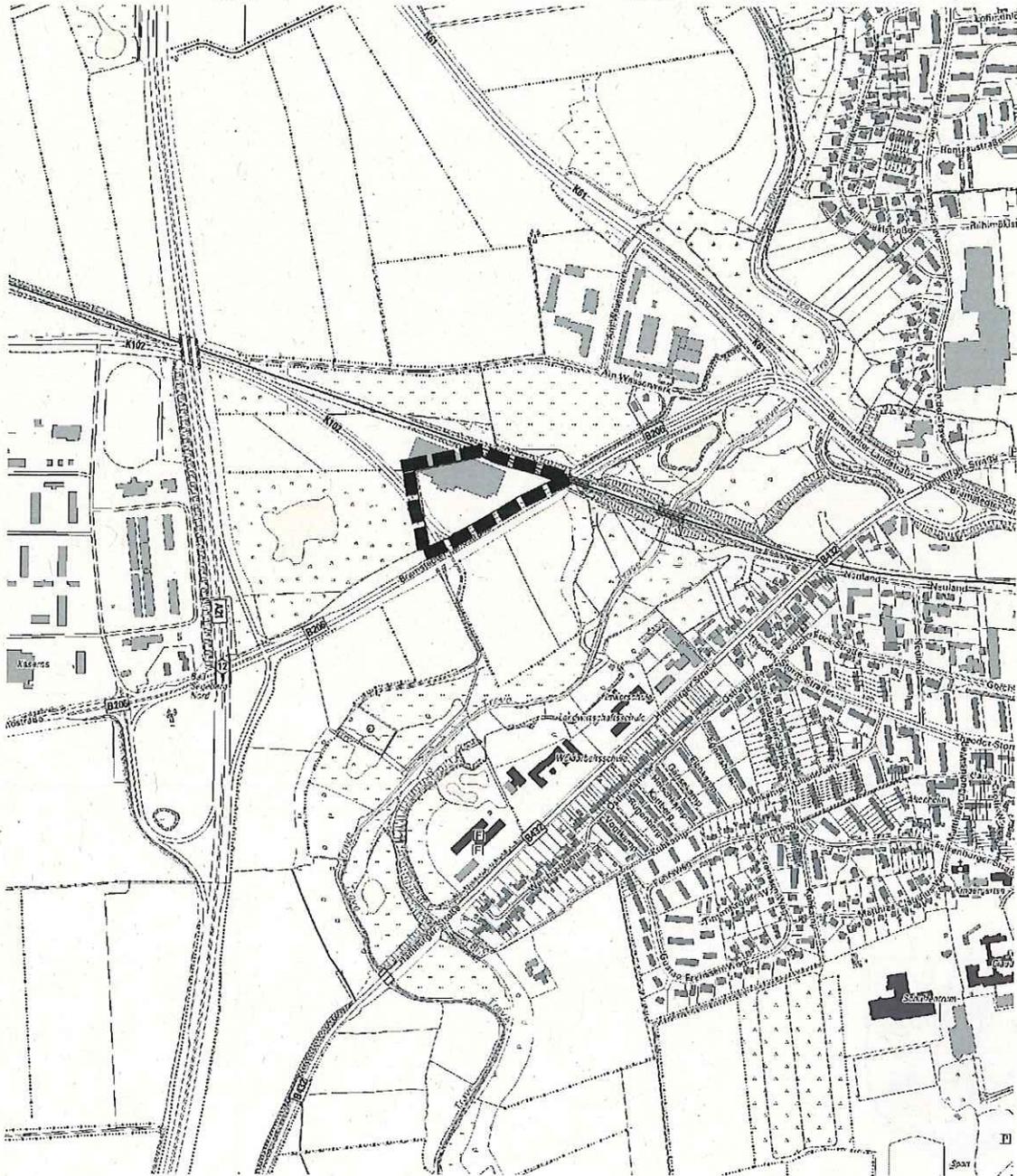


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung

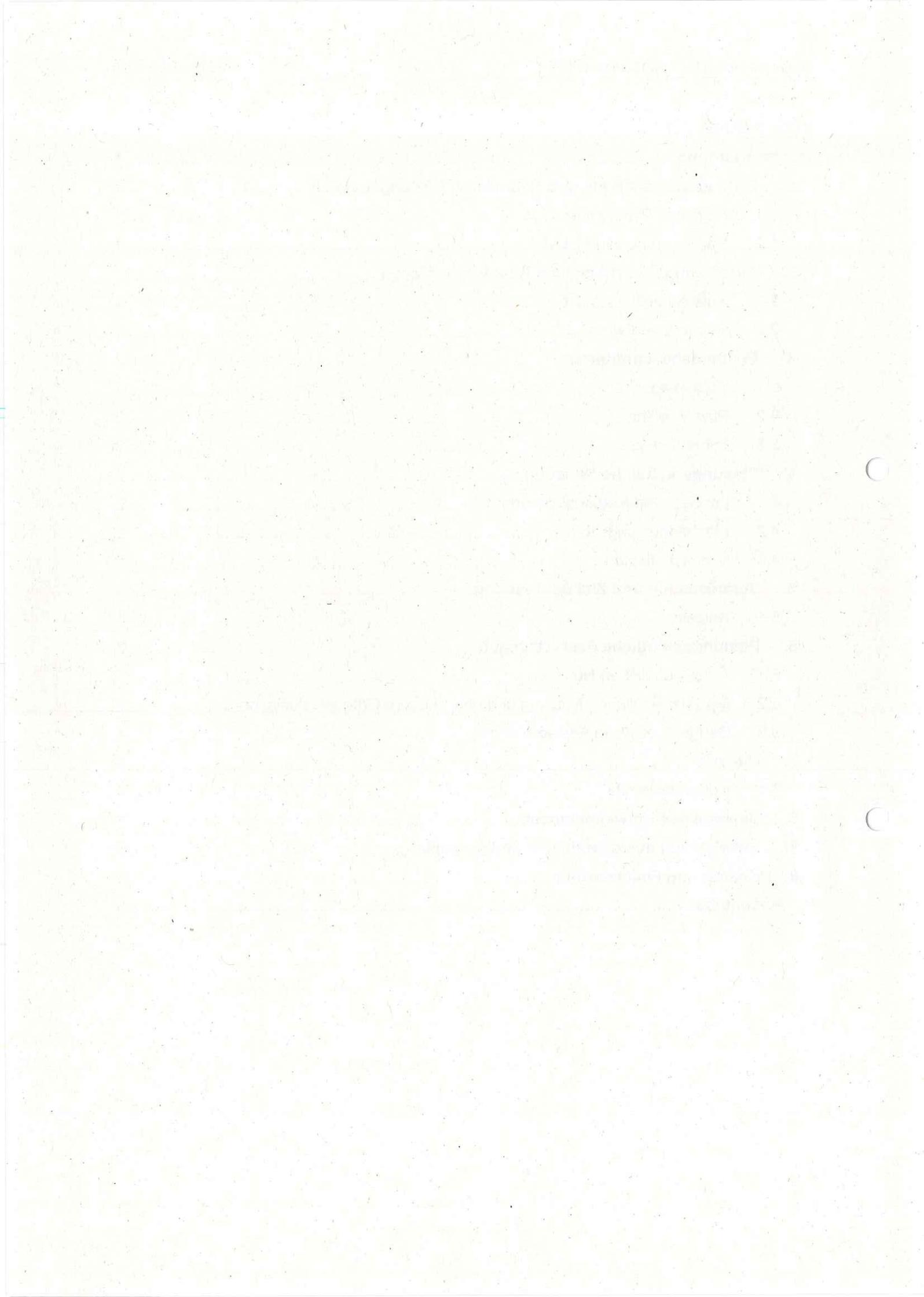


Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

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 Pkw-Verkehr	2
3.3 Infrastruktur.....	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
4.2 Flächennutzungsplan	2
4.3 Landschaftsplan	2
5. Veranlassung und Ziel der Planung	3
5.1 Anlass	3
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	3
6.3 Baugestalterische Festsetzungen.....	4
7. Hinweis	4
7.1 Bodendenkmale	4
8. Belange des Umweltschutzes	4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
8. Kosten und Finanzierung	5
II. Beschluss	5



I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Bad Segeberg und umfasst den Bereich eines Bau- und Gartenmarktes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 hat eine Größe von ca. 1,7 ha und erstreckt sich über das Gebiet nordwestlich der B 206, zwischen der K 102 und der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 15.11.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits bebaut ist und mit der 1. Änderung lediglich eine zusätzliche bauliche Anlage (Imbiss mit max. 40 m² Grundfläche) auf der vorhandenen Stellplatzanlage ermöglicht wird.

Für das Sondergebiet ist eine maximale Geschossfläche von 7.290 m² festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt von der Änderung unberührt. Zusätzlich wird durch die 1. Änderung eine Versiegelung von 40 m² ermöglicht. Dadurch ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 7.330 m² und die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB greift nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGB1. I S. 1722))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB1. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die überplante Fläche ist geprägt durch die Bau- und Gartenmarkthalle sowie die dazugehörige Stellplatzanlage. Auf dem Gelände befindet sich ebenfalls ein raumprägender Werbepylon.

An das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bramstedter Landstraße (Bundesstraße B 206) im Südosten und an die Segeberger Straße (Kreisstraße K 102) im Südwesten. Im Norden liegt die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster und der Recyclinghof des Wegezweckverbandes.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Segeberger Straße.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht berührt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt“ dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich ein Sondergebiet ohne genaue Zweckbestimmung dar.

4.4 Bebauungsplan

Die überplante Fläche liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70. Der Plan setzt für den überplanten Bereich ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ und GFZ von jeweils 0,5 festgesetzt. Insgesamt darf die Geschossfläche bei zwei zulässigen Vollgeschossen maximal 7.290 m² betragen. Die Gebäudehöhe ist im Baufenster 1 auf maximal 16,00 m im Baufenster 2 auf maximal 23,00 m beschränkt. Der großflächige Werbepylon darf eine Höhe von 30,00 m nicht überschreiten.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche von der Segeberger Straße und der Bramstedter Landstraße ist eine Fläche für Stellplätze umgrenzt.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass

Auf der Stellplatzanlage hat sich ein Imbisswagen mit einer Einhausung als Gastraum niedergelassen. Dieser ist ortsfest und dadurch baugenehmigungspflichtig. Da sich dieser außerhalb einer überbaubaren Grundstückfläche befindet, kann derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Zudem ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur ein Imbiss bzw. eine Cafeteria bis zu einer Größe von 200 m² innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt“ zulässig. Bereits erschöpft ist diese Nutzung durch einen Bäcker mit Café in der Baumarkthalle.

Da der Imbiss auf dem Gelände nicht stört und sich der Nutzung, Bau- und Gartencenter, unterordnet, soll dieser durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 planungsrechtlich zulässig werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird ein Teil der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes geändert und ergänzt. In der Planzeichnung gibt es eine Änderung im Bereich der Stellplatzanlage.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung unter der Ziffer 1.1 des Ursprungsplanes wird wie folgt geändert:

„Neben der Nutzung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt ist innerhalb dieser Fläche ein Imbiss bis zu einer Größe von 40 m² Gastraumfläche und eine Cafeteria bzw. Bäcker mit Café bis zu einer Größe von 200 m² Gastraumfläche zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB).“

Dadurch wird ermöglicht, dass sowohl der Bäcker mit Café innerhalb der Halle als auch der Imbiss auf der Stellplatzanlage zulässig bleiben bzw. werden. Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt lediglich 40 m² mehr Gastraumfläche ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf 40 m² wird gewährleistet, dass sich lediglich der Imbiss innerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche niederlässt. Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 3,20 m beschränkt. Dies entspricht einer Eingeschossigkeit. Durch die Festsetzungen wird dem Imbissbetreiber ermöglicht, eine feste bauliche Anlage (z. B. in Form eines Pavillons) zu errichten und den Imbiss insgesamt attraktiver zu gestalten.

Der Standort der baulichen Anlage ist durch das große Baufenster relativ offen gehalten. Da es sich bereits um eine versiegelte Stellplatzfläche handelt und durch den Imbiss keine Störung ausgeht, ist diese Flexibilität städtebaulich zu vertreten.

Bedingt durch die maximal festgesetzte Grundfläche von 40 m² wäre die künftig maximal zulässige Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 60 m² beschränkt. Dieses würde bedeuten, dass eine Reduzierung der bereits vorhandenen Stellplätze erfolgen müsste. Um

dieses zu verhindert, sind für die Stellplätze mit ihren Zufahrt abweichend eine vollständige Versiegelung der Fläche zulässig.

6.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die Dachneigung ist auf maximal 10° beschränkt. Zusammen mit der festgesetzten Höhe und Grundfläche ist gewährleistet, dass auf der Stellplatzanlage lediglich eine untergeordnete bauliche Anlage mit einem Flach- oder Pultdach entsteht.

7. Hinweis

7.1 Bodendenkmale

Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Objekte bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

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 oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter 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.

8. Belange des Umweltschutzes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird auf einer bereits vollständig versiegelten Stellplatzfläche eine feste bauliche Anlage mit einer Grundfläche von 40 m² ermöglicht. Durch die neue bauliche Anlage erhöht sich die bisher maximal zulässige Grundfläche von 7.290 m² auf 7.330 m² (+40 m²). Zudem ist für den Bereich des Baufensters Nr. 3 (neue bauliche Anlage) eine Vollversiegelung für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Dadurch erhöht sich die zulässige Versiegelung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 4.316 m²¹ auf 4.428 m²² (+112 m²). Die geringe zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Bodens hat ebenfalls Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickern kann.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 sind als gering einzustufen, da das Gelände bereits durch die Baumarkthalle mit einer Höhe von bis zu 23 m sowie den Werbepylon mit einer Höhe von 30 m geprägt ist. Die

¹ 15.475 m² (Grundstücksfläche) x 0,75 (GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 11.606 – 7.290 (GR für Hauptgebäude) = 4.316 m²

² 15.475 m² (Grundstücksfläche) – 605 m² (Baufeld Nr. 3) = 14.870 m² x 0,75 (GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 11.153 m² – 7.290 m² (GR für Hauptgebäude) = 3.863 m² + 565 m² (605 m² - 40 m² GR für Hauptgebäude) = 4.428 m²

geplante bauliche Anlage mit einer maximal zulässigen Höhe von 3,20 m ordnet sich den vorhandenen Anlagen unter.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine Kompensation der zusätzlichen Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus dem wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

8. Kosten und Finanzierung

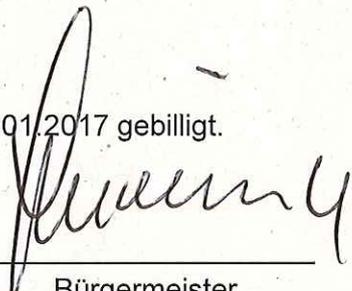
Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 31.01.2017 gebilligt.

Bad Segeberg, den 15.02.2017




Bürgermeister