

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Bad Segeberg
(vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)
für das Gebiet östlich der Kreisstraße 7, gegenüber der Einmündung
der Geschwister-Scholl-Straße (Teilfläche der Gärtnerei Ramm)**

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
2	Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	2
3	Vorhaben- und Erschließungsplanung	2
4	Städtebauliches Konzept	3
4.1	Allgemeines Planungsziel	3
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5	Ausgleichsmaßnahmen	5
6	Verkehrliche Erschließung und Stellplatzbedarf	6
6.1	Erschließung des Baugebietes	6
6.2	Ruhender Verkehr	6
7	Ver- und Entsorgung	6
8	Kosten	7

Anlage: Umweltverträglichkeitsvorprüfung

1 Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 19. Dezember 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuches aufzustellen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg (46. Änderung) wird die Fläche im südlichen Teilbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum' und im nördlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig- Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten der Stadt Bad Segeberg, östlich der Kreisstraße 7, gegenüber der Einmündung der Geschwister -Scholl-Straße auf der südlichen Teilfläche der Gärtnerei Ramm.

Westlich der K 7 befinden sich das allgemeine Wohngebiet Christiansfelde und ein Altenheim mit zugehöriger Koppel, nördlich schließt sich eine Gärtnerei und in der Umgebung eine als Mischgebiet zu charakterisierende bebaute Fläche an, östlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Fläche von ca. 24.000 m² ist unbebaut, sie wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Kreisstraße 7, im Osten und Süden durch die Begrenzungslinien des Flurstücks Nr. 4/1, Flur 13 der Stadt Bad Segeberg und im Norden durch die im Übersichtsplan dargestellte Linie.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

3 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Durch die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 des Baugesetzbuches werden Planungs- und Erschließungsleistungen privatwirtschaftlich erbracht. Der Vorhabenträger übernimmt in diesem Verfahren alle planerischen Vorleistungen einschließlich der Einholung von Fachbeiträgen und erbringt und finanziert alle für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers und die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit den Entwicklungszielen der Stadt Bad Segeberg abgestimmt worden. Eine Einschränkung der kommunalen Planungshoheit durch dieses Planungsinstrument findet nicht statt, da alle Verfahrensschritte zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der politischen Fachausschüsse sowie der Stadtvertretung einzuhalten sind.

Das gesamte Planwerk des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- A Vorhabenplan:** planerische Ausarbeitung des beabsichtigten Vorhabens in Form eines städtebaulichen/architektonischen Entwurfes und des Rechtsplanes (Bebauungsplan) einschließlich Grünordnungsplan (wird durch das Architekturbüro Nickel in Lübeck und das Landschaftsplanungsbüro Kühler + ter Balk in Lübeck erstellt).
- B Erschließungsplan:** planerische Ausarbeitung der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung der Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgung mit Aussagen zum technischen Ausbaustandard (Verkehrsplanung wird durch das Ingenieurbüro Gosch, Schreyer + Partner in Bad Segeberg erstellt, Entwässerungsplanung durch die Stadt Bad Segeberg).

Die Beiträge A und B sind zu einem gemeinsamen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) zusammengefasst worden.

- C Durchführungsverträge zum V+E-Plan:** Die Sicherung der planerischen Ziele und die Sicherung der Durchführung dieser Ziele durch den Vorhabenträger bzw. seine Rechtsnachfolger werden vertraglich geregelt.
- D Beschlüsse der Stadtvertretung:** über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Aufstellung, Entwurf- und Auslegung, Satzung) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung wird beabsichtigt, die bestehende Unterversorgung der Bevölkerung im Osten der Stadt Bad Segeberg mit Waren des täglichen Bedarfs zu beseitigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71 sieht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Lebensmittelfrischemarktes vor.

Die in den letzten Jahren im Osten Bad Segebergs fertiggestellten Wohnsiedlungen (Baugebiet Christiansfelde) und die weiterhin zu erwartende Bautätigkeit im Südosten der Stadt Bad Segeberg erzeugen einen Bedarf für ein Nahversorgungszentrum in diesem Bereich. Die Notwendigkeit einer Verbesserung der Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung wird auch durch das im Frühjahr 2000 im Auftrag der Stadt Bad Segeberg erstellte Einzelhandelsgutachten herausgestellt:

Kalkberg/Oststadt: (...) Im Südosten des Stadtteils ist ein großes Gebiet nicht ausreichend mit Angeboten im Bereich der Nahversorgung ausgestattet. (...) Im Zusammenhang mit den geplanten Ausweitungen der Siedlungen im Südosten in Richtung Stadtgrenze sollte das Angebot mittelfristig im Bereich der Nahversorgung den veränderten Bedingungen angepasst werden. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und/oder Lebensmitteldiscounters sollte geprüft (...) werden.

CIMA - Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Stadtmarketing mbH, Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Bad Segeberg - Endbericht, Lübeck 2000, S. 113

Die ausgewählten Flächen eignen sich für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, da die Lage zu den Wohngebieten und die damit zusammenhängende Erreichbarkeit günstig ist. Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 7. Auf den Baugrundstücken kann die Unterbringung der notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird ausgeschlossen, dass in diesem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum' innenstadtrelevante Nutzungen in nennenswertem Umfang angesiedelt werden. Im Einzelhandelsgutachten als innenstadtrelevant bezeichnete Randsortimente sind nur bis zu einem Flächenanteil von 15% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes zulässig.

Ein positiver Effekt der Planung ist die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Stellplätzen. Die während der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zu Geschäftszwecken genutzten Stellplätze können in den Abendstunden als Ausweichstellplätze - vor allem für die Konzertveranstaltungen - im Kalkbergstadion genutzt werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bad Segeberg wird vertraglich geregelt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine gegenüber der Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße zu errichtende Stichstraße, die vom Vorhabenträger hergestellt und anschließend der Stadt Bad Segeberg übergeben und öffent-

lich gewidmet wird. Um die von der Kreisstraße 7 in das Baugebiet ein- und ausfahrenden Verkehre ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und ohne zusätzliche Lärmbelastungen durch bis zum Stillstand abbremsende und anfahrnde Fahrzeuge gewährleisten zu können, wird vom Vorhabenträger ein Ausbau des Knotenpunktes K 7/ Geschwister-Scholl-Straße in Form eines Kreisverkehrsplatzes vorgenommen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes schließt sich an die vorhandene Gärtnerei eine als Mischgebiet (MI) festgesetzte Fläche an. Mit dieser Festsetzung soll eine zusammenhängende Bebauung entlang der Kreisstraße 7 herbeigeführt werden. Die Bebauung erfolgt in Form von freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern. Für das Mischgebiet ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine gleichwertige Bebauung mit Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden vorgesehen. Die Angebote der Lebensmittelmärkte können so um weitere kleinteilige Gewerbebetriebe ergänzt werden. Der Katalog der gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten wird durch entsprechende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Insgesamt werden durch diesen Bebauungsplan die Ziele einer besseren Nahversorgung der Bevölkerung an einem dafür geeigneten Standort erreicht. Gleichzeitig ist es möglich, die Anbindung der Einzelhandelsbetriebe verkehrlich verträglich abzuwickeln, Verkehrsströme zu optimieren und Synergieeffekte durch die Mehrfachnutzung der Stellplatzanlage zu erzielen.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die vorgegebene, durch Knicks gegliederte Landschaftsstruktur ein. Die zwar großvolumigen, aber nur eingeschossigen Gebäude werden durch vorhandene Landschaftselemente und die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen teilweise verdeckt und treten trotz ihrer Ortsrandlage nicht als Fremdkörper in Erscheinung.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§§ 6, 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Nahversorgungszentrum im südlichen Teilbereich sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum' festgesetzt. Die Ausweisung als Sondergebiet ist erforderlich, da die Schwelle zur Großflächigkeit, die gemäß § 11 BauNVO regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² eintritt, überschritten wird. Die Zulässigkeit derartiger Vorhaben ist ausschließlich in dafür bestimmten Sondergebieten zulässig.

Zentrumsrelevante Nutzungen an diesem Standort werden durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen, um das Entstehen einer Konkurrenz zu den in der Bad Segeberger Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit der in der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Bad Segeberg als innenstadtrelevant bezeichneten Nutzungen durch die Festsetzung von unzulässigen Randsortimenten (Warengruppen), deren Anteil 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes schließt sich an die vorhandene Gärtnerei eine als Mischgebiet (MI) festgesetzte Fläche an. Mit dieser Festsetzung soll eine zusammenhängende Bebauung entlang der Kreisstraße 7 herbeigeführt werden. Die Bebauung erfolgt in Form von freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern. Für das Mischgebiet ist gemäß dem Vorhabenplan eine gleichwertige Bebauung mit Wohn- und Gewerbegebäuden vorgesehen. Der Katalog der gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten wird durch entsprechende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Maß der baulichen Nutzung (§17 und 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird die gemäß § 19 BauNVO zulässige Grundfläche von 4.900m² festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die GFZ für das Mischgebiet wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt ausreichenden Spielraum für alle in dieser Nutzungskategorie zulässigen Nutzungsarten. Um eine zu enge Bebauung auszuschließen, wird durch die festgesetzten Baugrenzen die Ausnutzbarkeit auf ein angemessenes Maß reduziert.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Um unvorhergesehene bauliche Veränderungen geringen Umfangs berücksichtigen zu können, werden keine Baulinien festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes werden freistehende, individuell zu errichtende Gebäude realisiert, daher wird mit einer großzügigen Baugrenze die überbaubare Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann das zukünftige Gebäude nach den jeweiligen Bedürfnissen der Bauherren realisiert werden.

Flächen für Stellplätze werden im Sondergebiet entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf den Flächen zwischen den Gebäuden und der K 7 festgesetzt. Auf diese Weise lässt sich das im städtebaulichen Entwurf und dem zugehörigen Grünordnungsplan dargestellte Freiraumkonzept sichern. Im Mischgebiet erfolgt der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken.

Die als Abstandsflächen von Bebauung freizuhaltenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gestalten. Auf dem südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird ein für die Entwässerung der versiegelten Flächen erforderliches Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude wird im Sondergebiet mit vier Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Diese Festsetzung begrenzt in Verbindung mit den Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften die Gebäudevolumina und verhindert eine an dieser Stelle unangemessen massive Bebauung.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur Hauptfirstrichtung der Gebäude getroffen. Die Dachneigung der ausschließlich zulässigen Satteldächer beträgt im Sondergebiet maximal 25°, im Mischgebiet maximal 45°. Diese Festsetzung entspricht dem im städtebaulichen Entwurf dargestellten Konzept, bietet aber ausreichende Flexibilität für kurzfristig erforderliche Anpassungen.

5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Es ist vorgesehen, den Ausgleich der Eingriffe nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes durchzuführen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung zu diesem Bebauungsplan erhoben. Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft hat der Vorhabenträger von der Stadt Bad Segeberg zu erwerben. Art, Umfang und Ort des Ausgleiches werden im Grünordnungsplan und im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegene Ausgleichflächen werden über die Eintragung von Baulasten dauerhaft gesichert.

6 Verkehrliche Erschließung und Stellplatzbedarf

6.1 Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erfolgt zentral über eine gegenüber der Einmündung der Geschwister -Scholl-Straße zu errichtende Stichstraße, die vom Vorhabenträger hergestellt und anschließend der Stadt Bad Segeberg übergeben und öffentlich gewidmet wird. Weitere Zufahrten auf die Grundstücke sind aufgrund straßenrechtlicher Regelungen nicht zulässig - hiervon ausgenommen ist eine Feuerwehrezufahrt im südlichen Bereich.

Die Anbindung des Gebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Kreisstraße 7. Um die von der Kreisstraße 7 in das Baugebiet ein- und ausfahrenden Verkehre ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und ohne zusätzliche Lärmbelastungen durch bis zum Stillstand abbremsende und anfangende Fahrzeuge gewährleisten zu können, wird vom Vorhabenträger ein Ausbau des Knotenpunktes K 7/ Geschwister -Scholl-Straße in Form eines Kreisverkehrsplatzes vorgenommen.

Ein Gutachten zur verkehrlichen Situation und den zu erwartenden Veränderungen durch die Planung im Bereich des Baugebietes Christiansfelde/Geschwister -Scholl-Straße ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbindung des ruhenden Verkehrs wird auf den privaten Grundstücken gewährleistet. Die gemäß Landesbauordnung notwendige Anzahl an Stellplätzen (Schlüssel: 1 Stellplatz pro 10 - 20 m² Verkaufsfläche) werden in vollem Umfang nachgewiesen. Lage der Stellplätze und Grundstückszufahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerhalb der Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums sind die Stellplätze als Besucherparkplätze für das Freilichttheater am Kalkberg - insbesondere bei Konzertveranstaltungen - nutzbar. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung wird in die Durchführungsverträge zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist abzusehen, dass innerhalb des Mischgebietes aufgrund des tatsächlichen PKW-Bestandes der Bevölkerung und der Randlage des Baugebietes innerhalb Bad Segebbergs ein höherer als gemäß Landesbauordnung (Stellplatzerlass) geforderter Richtwert von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich ist.

Da zur Zeit keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer vom Stellplatzerlass abweichenden Stellplatzanzahl im Bebauungsplan besteht, wird der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, von den zukünftigen Käufern bzw. Nutzern der Grundstücke einen Stellplatznachweis von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit zu fordern.

7 Ver- und Entsorgung

Südlich der als Sondergebiet festgesetzten Fläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche, in die ein Regenrückhaltebecken (RRB) integriert ist. Dieses Rückhaltebecken dient der vorübergehenden Entwässerung des Baugebietes. Mittelfristig ist vorgesehen, im Zuge der Weiterentwicklung des Baugebietes in Richtung Osten ein für die Entwässerung des Gesamtgebietes geeignetes RRB anzulegen.

Das Plangebiet ist bislang nicht durch Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Alle notwendigen Einrichtungen werden in der neuen Erschließungsstraße (Planstraße) untergebracht bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Erschließungswegen gesichert. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche sind vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen.

Die zentrale Wasser- und Stromversorgung soll durch die Schleswag AG oder einen anderen leistungsfähigen Anbieter sichergestellt werden. Um den Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet zu gewährleisten sind rechtzeitig vor Baubeginn Gespräche mit der Deutschen Telekom oder einem anderen leistungsfähigen Anbieter zu führen. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt in Bad Segeberg sichergestellt. Die Kapazität der Bad Segeberger Kläranlage ist ausreichend, um die neuen Wohneinheiten ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im südlich an das Sondergebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken wird das von öffentlichen Straßen und Wegen sowie aus dem Bereich der befestigten Stellplatzanlagen und der Dächer anfallende Niederschlagswasser gesammelt. Falls aus geologischen Gründen eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken möglich sein sollte, ist diese ebenfalls zulässig.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96m³/h nach Arbeitsblatt DVWG -B 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV- 334-166.701.400- in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

8 Kosten

Die Kosten für sämtliche Vorplanungs- und Planungsleistungen (Städtebau, Hochbau, Erschließung, Ver- und Entsorgung) sowie die Kosten für die Umsetzung der Planung und den erforderlichen Grunderwerb trägt der Vorhabenträger auf eigenes wirtschaftliches Risiko. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenflächen werden nach deren Fertigstellung der Stadt Bad Segeberg übergeben und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die Stadt Bad Segeberg beteiligt sich an den Planungskosten durch die Bereitstellung von Personal für den notwendigen Abstimmungs- und Koordinierungsbedarf. Außerdem erstellt die Stadt Bad Segeberg/der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt die Entwässerungspläne für das beabsichtigte Vorhaben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer vertraglich vorgegebenen Frist. Bei einem Überschreiten dieser Frist behält sich die Stadt Bad Segeberg vor, die Planung einem anderen Vorhabenträger zu übertragen oder den Bebauungsplan aufzuheben.

Bad Segeberg, 25.07.2002

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Fröhlich', written over a horizontal line.

Udo Fröhlich

Bürgermeister

STADT BAD SEGEBERG

Umweltverträglichkeitsvorprüfung
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 71

Östlich der K7
gegenüber der Einmündung der **Geschwister-Scholl-Straße**
(Teilgebiet der Gärtnerei Ramm)

AUFTRAGGEBER:

Hanseatische
Vermittlungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Rahlstedter Bahnhofstraße
22143 Hamburg

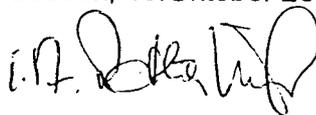
Immobilienverwaltung
Theo Albrecht, Cilly Albrecht u.a.
Hinrichskrog 1
23684 Scharbeutz

VERFASSER:

Kühlert • ter Balk
Landschaftsarchitekten BDLA
Kanalstraße 52
23552 Lübeck
(04 51) 799 88 30

AUFGESTELLT:

Lübeck, 10. Oktober 2001



1. Veranlassung und Zielsetzung

Die Stadt Segeberg beabsichtigt, für Flächen östlich der Kreisstraße 7 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Gebiet von ca. 2,64 ha aufzustellen. Geplant ist die Ausweisung von zwei Teilflächen:

- Mischgebiet (rund 0,5 ha)
- Sondergebiet (rund 2 ha)

Hinzu kommt eine Erschließungsstraße mit ca. 0,2 ha Flächengröße.

Für das Sondergebiet planen die Erschließungsträger, die hanseatische Vermittlungs- und beratungsgesellschaft sowie die Fa. Aldi den Bau eines Vollsortiment-Supermarktes sowie eines Discount-Marktes der Firma Aldi. Südlich davon ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die geplanten Maßnahmen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Parallel zum B-Plan wurde gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

Darüber hinaus ist eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung durchzuführen. Die Pflicht zur UVS-Vorprüfung basiert auf dem vor kurzem novellierten Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg §3c Abs. 1 (1) in Verbindung mit Anlage 1). Im Anlage 1 zu dem Gesetz sind Vorhaben aufgelistet, die vorprüfungspflichtig sind. Dazu zählt auch der „Bau eines Einkaufszentrums (...) mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 bis 5.000 m²“. In dem o.a. Sondergebiet ist insgesamt eine Geschoßfläche von 4.878 m² vorgesehen; das Baugebiet fällt daher unter die vorprüfungspflichtigen Vorhaben.

Dabei ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ob ggf. eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

2. Ergebnis

PRÜFKRITERIEN NACH ANLAGE 2 UVPG VOM 21.2.1999; GEÄNDERT AM 27.07.2001	
Merkmale des Vorhabens	
Größe des Vorhabens	Insgesamt 2,64 ha, davon Sondergebiet: 2,0 ha - Baufenster 1: 1.373 m ² - Baufenster 2: 3.505 m ² 4.878 m ² Mischgebiet: 0,5 ha Erschließungsstraße: 0,2 ha
Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	s.u.
Abfallerzeugung	Durch den Betrieb des Vorhabens fallen Verpackungstoffe an, wie sie im Einzelhandel üblich sind, also Kunststoff-, Papier- und Glasabfälle. Die Abfälle werden vor Ort gesammelt, getrennt und ordnungsgemäß entsorgt.
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Siehe Schutzgüter Klima, Mensch
Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Keine besonderen Risiken aufgrund verwendeter Stoffe und Technologien
Standort des Vorhabens	
Bestehende Nutzung des Gebietes	Ackernutzung, Einfriedung durch Knicks, Verkehrsflächen
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	s.u.
Belastbarkeit der Schutzgüter	s.u.
europäische Schutzgebiete	Im Wirkbereich des Planungsraums nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	-,-
Landschaftsschutzgebiete	-,-
Nationalparke	-,-
Biosphärenreservate	-,-
gesetzlich geschützte Biotope	Knicks, Redder (geschützt nach LNatSchG § 15b); Verlust von 57 lfd m Knick durch das Bauvorhaben
Wasserschutzgebiete	Im Wirkbereich des Planungsraums nicht vorhanden
Gebiete mit in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätszielen	Keine in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsziele
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte i.S.d. ROG §2 Abs.2 Nr.2	Laut Regionalplan Schleswig-Holstein ist Bad Segeberg als zentraler Ort eingestuft
In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutsame Gebiete	Im Wirkbereich des Planungsraums nicht vorhanden
Merkmale der möglichen Auswirkungen	
Ausmaß der Auswirkungen (geographisch, betroffene Bevölkerung)	siehe Beschreibung unten
Etwaiger grenzüberschreitender Charakter	
Schwere und Komplexität der Auswirkungen	
Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	
Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	

AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER					
Schutzgut	Beschreibung der Funktionen / Art der möglichen Auswirkungen				
PFLANZEN + TIERE					
Flächiger Biotopverlust	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Intensiv-Acker</td> <td style="text-align: right;">18.560m²</td> </tr> <tr> <td>Knicks</td> <td style="text-align: right;">57 lfd m</td> </tr> </table> <p>Die Ackerfläche besitzt eine Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Wirbellose (Laukäfer, Spinnen). Diese ist durch die regelmäßigen nutzungsbedingten Störungen stark eingeschränkt. Ackerflächen besitzen im Winter eine Bedeutung als Rast- und Nahrungsflächen für Zugvögel. Der betroffene Schlag ist wegen seiner geringen Größe (ca. 2,2 ha) und der Straßennähe jedoch nur von geringer Bedeutung.</p> <p>Knicks stellen in der offenen Feldmark wichtige Ausbreitungs- und Wanderwege für Tiere dar. Sie sind auch als Sekundärlebensraum für Saum- und Waldrandbewohner hochbedeutend. Knicks sind nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt. Das Vorhaben bewirkt die Durchtrennung von bestehenden Knicks bzw. Reddern auf einer Länge von insgesamt 57 m.</p> <p>Die Saumbereiche der Knicks sind bereits stark degradiert, da die Ackernutzung direkt bis an den Knickfuß heranreichte. Hier sind keine zusätzlichen nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	Intensiv-Acker	18.560m ²	Knicks	57 lfd m
Intensiv-Acker	18.560m ²				
Knicks	57 lfd m				
Trennung funktionsräumlicher Zusammenhänge	Siehe oben (Knicks)				
KLIMA					
Verlust von klimatisch wirksamen Vegetationsflächen	<p>Ackerflächen besitzen eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der Vorhabenraum befindet sich am Rand der offenen Feldflur. Er steht nicht in Benachbarung zu klimatisch belasteten Räumen (z.B. Ballungsräume), seine Funktion als klimatische Entlastungsfläche ist gering.</p> <p>Die Bedeutung der Fläche für die Belüftung der benachbarten Räume ist aufgrund der ebenen Lage und der Barrierewirkung der umgebenden Knicks unerheblich.</p>				
BODEN					
Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Dauerhafte Überbauung bzw. Vollversiegelung von</td> <td style="text-align: right;">12.460 m²</td> </tr> <tr> <td>Teilversiegelung von</td> <td style="text-align: right;">6.100 m²</td> </tr> </table> <p>Die Versiegelungen betreffen ackerbaulich intensiv genutzte Böden. Der obere Bodenhorizont ist durch regelmäßiges Pflügen gestört. Die ökologischen Funktionen sind daher bereits stark beeinträchtigt. Seine chemischen und physikalischen Funktionen kann der Boden trotz der Nutzung größtenteils erfüllen (Regelungs- und Pufferfunktion, Oberflächenwasserabführung).</p>	Dauerhafte Überbauung bzw. Vollversiegelung von	12.460 m ²	Teilversiegelung von	6.100 m ²
Dauerhafte Überbauung bzw. Vollversiegelung von	12.460 m ²				
Teilversiegelung von	6.100 m ²				
Verdichtung anstehenden Bodens	Es besteht die Gefahr der Verdichtung der unteren Bodenschichten durch Bautätigkeit, Bebauung und Befahrung auf einer Fläche von 18.560 m ²				
WASSER					
Gefahr der Kontamination von Grund- und Oberflächenwasser	<p>Gefährdungen des Grundwassers sind bei sachgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p>Oberflächennahes, freies Grundwasser steht im Wirkungsraum nicht an. Bis zur Tiefe von 5m steht eine sehr schwach wasserdurchlässige Geschiebemergelschicht an.</p>				
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	<p>Verlust der Fähigkeit zur Grundwasserretention und –neubildung auf den überbauten / versiegelten Flächen:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Vollversiegelung</td> <td style="text-align: right;">12.460 m²</td> </tr> <tr> <td>Teiversiegelung</td> <td style="text-align: right;">6.100 m²</td> </tr> </table>	Vollversiegelung	12.460 m ²	Teiversiegelung	6.100 m ²
Vollversiegelung	12.460 m ²				
Teiversiegelung	6.100 m ²				

AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (Fortsetzung)	
Schutzgut	Beschreibung der Funktionen / Art der möglichen Auswirkungen
MENSCH	
Verlust wohnungsnaher Freiflächen	Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Ackernutzung keine nennenswerte Attraktivität als öffentliche Freifläche . Die Attraktivität des Redders neben der Kreisstraße 7 als ortsnaher Rad- und Spazierweg wird höchstwahrscheinlich erheblich gemindert.
Belastung angrenzender Wohnnutzungen durch Verkehr	Durch den bau- wie auch den betriebsbedingten Verkehr sind Zunahmen der Lärm- und Abgasbelastung auf der K7 (Haupterschließungsstraße) zu erwarten. Betroffen sind auch die angrenzenden Wohngebiete. Im Betrieb gilt dies neben dem während der Öffnungszeiten entstehenden Kundenverkehr insbesondere für den LKW-Anlieferverkehr, der auch in den frühen Morgenstunden entsteht. Auch auf den umliegenden Verbindungsstraßen zwischen dem Wohngebiet Christiansfelde und dem Supermarkt ist mit einer Zunahme des PKW-Verkehrs zu rechnen. Gleichwohl soll die Versorgung der direkt benachbarten Wohngebiete wie auch auf der anderen Seite der K7 geplanten Neubauwohnlflächen im Vordergrund stehen. Von dort ist das Gewerbegebiet fußläufig und per Rad erreichbar. Eine lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ergab für das Vorhaben, daß die anzuwendenden Orientierungswerte eingehalten werden. Auch im Zusammenwirken mit einem geplanten, nahegelegenen Wohngebiet führen die Vorhaben zu keinen größeren lärmtechnischen Problemen.
ORTS- / LANDSCHAFTSBILD	
Verlust gliedernder, belebender Gehölzstrukturen	Die Unterbrechung und Umbauung bestehender durchgängiger Knicks als typischer Bestandteil der holsteiner Feldflur bewirken eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung ist jedoch von minderer Bedeutung, da nur „Knicklöcher“ entstehen (Anbindung der Parkplätze an die Kreisstraße 7), der Gesamteindruck des durchgehenden Knicks aber nicht verloren geht.
Veränderung des Ortsranderscheinungsbildes	Der Landschaftseindruck des betroffenen Raumes war bisher geprägt durch die zusammenhängende, durch Knicks parzellierte Ackerflur und das Fehlen von „harten“ gebauten Kanten. Der Ortsrand rückt nun weiter in die offene Landschaft vor; er erhält durch den Supermarkt einen neuen „Vorposten“.

3. Resumee

Das vorliegende Gutachten beschreibt die durch das Vorhaben verursachten direkten (Flächeninanspruchnahme) und indirekten (Lärm, Landschaftsbildbeeinträchtigung usw.) Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft und die übrigen im UVP §1 genannten Schutzgüter.

Gewichtet man die Umweltauswirkungen gegeneinander, so sind als wesentlichste Beeinträchtigungen die **Flächeninanspruchnahme**, die **Veränderung des Landschaftsbildeindrucks** und die **Zunahme der Verkehrsmengen** durch den Kunden- und Lieferverkehr festzuhalten. Diese bewegen sich gleichwohl qualitativ wie quantitativ in Dimensionen, die eine genauere Untersuchung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie nicht erfordern.

Im Ergebnis ist festzustellen, daß keines der Schutzgüter durch das Vorhaben so erheblich beeinträchtigt wird, daß die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie notwendig erscheint.

Aufgestellt,

Lübeck, den 10. Oktober 2001