

Satzung der Stadt Bad Segeberg

über den

Bebauungsplan Nr. 78

für das Gebiet östlich der Eutiner Straße, nördlich der Marienstraße, südlich der Kleingartenanlage und westlich der Evangelischen Akademie und der Sportplätze (Teilbereich A) sowie für den Bereich zwischen Eutiner Straße und Ziegelstraße, südlich angrenzend an den Bebauungsplan Lindhofskoppel, nördlich bis zur Stadtgrenze (Teilbereich B)

Begründung

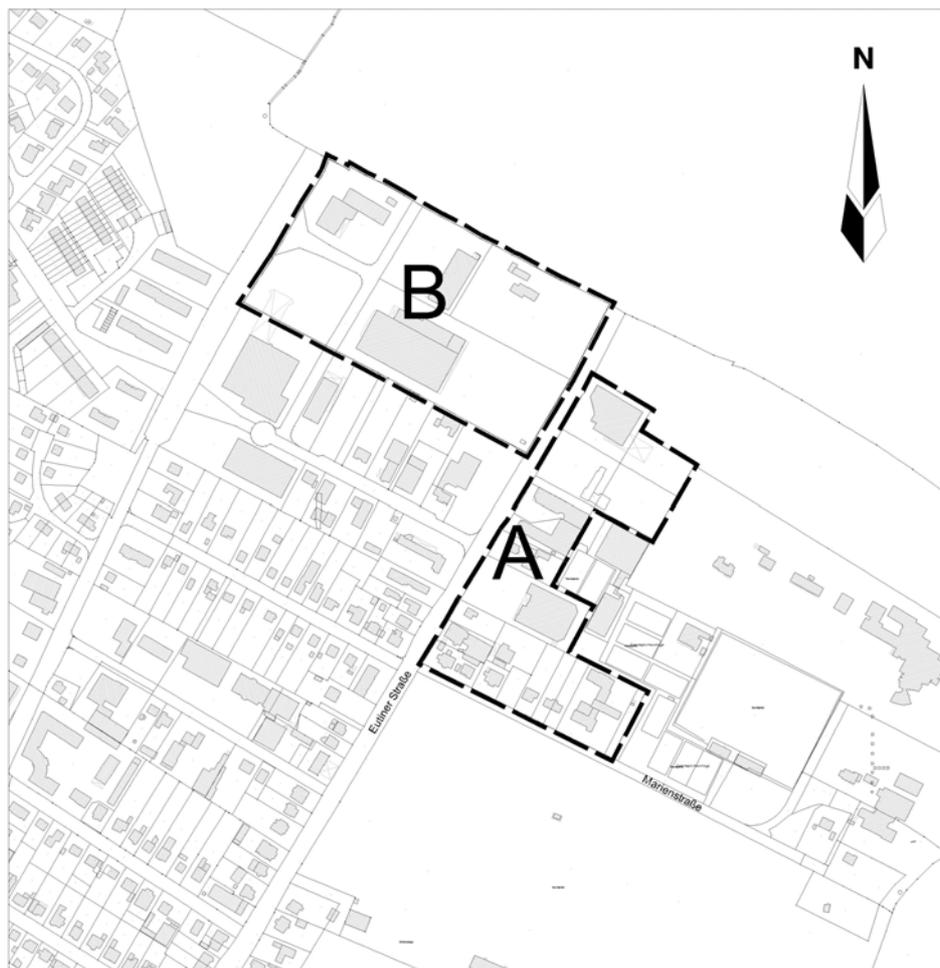


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 (Teilbereich A und B)

Inhalt

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Nutzungsart
 - 4.1.1 Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4
 - 4.1.2 Sondergebiet SO 3
 - 4.1.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3
 - 4.1.4 Mischgebiet MI 1
 - 4.1.5 Mischgebiet MI 2 und MI 3
 - 4.2 Nutzungsmaß
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Verkehr
 - 4.4.1 Motorisierten Individualverkehr (MIV)
 - 4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.4.3 Ruhender Verkehr
5. Grünordnungsplanung / Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.1 Umweltauswirkungen
6. Altlasten
7. Ver- und Entsorgung
8. Kosten
9. Anlagen:
 - 9.1 Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA Lübeck, Juli 2005
 - 9.2 Ergänzung zum Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg –Verträglichkeitsberechnung, CIMA Lübeck, 10. November 2005
 - 9.3 Verträglichkeitsanalyse für zwei Erweiterungsvorhaben im Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg, CIMA Lübeck, 23. Januar 2006
 - 9.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c i.V.m. Anlage 2 UVPG

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 4. Mai 2004 beschlossen, für das Gebiet „östlich der Eutiner Straße, nördlich der Marienstraße, südlich der Kleingartenanlage und westlich der Evangelischen Akademie und der Sportplätze (Teilbereich A) sowie für den Bereich zwischen Eutiner Straße und Ziegelstraße, südlich angrenzend an den Bebauungsplan Lindhofskoppel, nördlich bis zur Stadtgrenze (Teilbereich B)“ den Bebauungsplan Nr. 78 aufzustellen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden vom 30. November 2005 bis 2. Januar 2006 durchgeführt. Eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 5. April – 21. April 2006 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28. Juni 2006.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebiet mit den dazugehörigen Verkehrsflächen dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt betrieben, da für den Teilbereich B des Bebauungsplanes Nr. 78 eine teilweise Änderung von Gewerbe- in Sondergebietsflächen erfolgen soll.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.7.2004 gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1.000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Einzelhandelsituation Bad Segebergs. Bei der Planung berücksichtigt wurden die Ergebnisse der

- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Bad Segeberg, CIMA Lübeck, Februar 2000,
- Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA Lübeck, Juli 2005,
- Ergänzung zum Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg –Verträglichkeitsberechnung, CIMA Lübeck, 10. November 2005,
- Verträglichkeitsanalyse für zwei Erweiterungsvorhaben im Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg, CIMA Lübeck, 23. Januar 2006

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 liegt im Norden der Stadt Bad Segeberg und grenzt nördlich unmittelbar an die Gemeinde Klein Rönnau. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich A wird im Norden durch die Kleingartenanlage, im Süden durch die Marienstraße, im Westen durch die Eutiner Straße und im Osten durch die Evangelische Akademie und die Sportplätze begrenzt. Der Teilbereich B umfasst den Bereich zwischen Eutiner Straße und Ziegelstraße und wird südlich durch den Bebauungsplan Nr. 18 (Lindhofskoppel) und nördlich durch die Stadtgrenze begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,5 ha (Teilbereich A) und rd. 3,5 ha (Teilbereich B). Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 78 (Teilbereich A und B) dient vorrangig der Sicherung und Entwicklung Bad Segebergs als Einzelhandelsstandort. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen.

Entlang der Eutiner Straße hat sich in den letzten Jahren schwerpunktmäßig eine gewerbliche Nutzung etabliert. Neben Betrieben des Autogewerbes hat sich ein Fachmarktzentrum westlich und östlich der Eutiner Straße entwickelt, das eine bedeutende Funktion in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bad Segeberg und eine zentralörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt, mit einem überwiegend ländlich strukturierten Einzugsbereich von rd. 50.000 Einwohnern, wahrnimmt. Die Entfernung zur Bad Segeberger Innenstadt beträgt rd. 2,5 km, im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Gemeinde Klein Rönkau. Hier, als auch südlich des Plangebietes befinden sich verschiedene Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlungen, die in Teilen dem oben beschriebenen Fachmarktzentrum hinzuzurechnen sind (vgl. Übersichtsplan Fachmarktzentrum).

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 (Teilbereich A), entlang der Marienstraße, ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Grundstückszuschnitten, die überwiegend der Wohnnutzung dient. Darüber hinaus befindet sich hier eine Bildungseinrichtung der Stadt Bad Segeberg, das Jugendaufbauwerk (JAW).

4. Inhalt der Planung

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet westlich und östlich der Eutiner Straße durch das Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.320,00 qm¹. In die Verkaufsflächen einbezogen wurden ebenfalls die Fachmärkte außerhalb des Plangebietes (vgl. Übersichtsplan). Mit rd. 2.000,00 qm verfügt das Fachmarktzentrum über einen maßgeblichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten, die in direk-

¹ Auszug aus der Tabelle „Verkaufsfläche und Umsätze der Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum“, Gutachten der CIMA von Juli 2005: Periodischer Bedarf 3.840 qm, Aperiodischer Bedarf insge-

ter Konkurrenz zur Innenstadt stehen. Dies gilt auch für die Sortimente Bekleidung und Schuhe, obwohl ein qualitativer Unterschied zwischen dem Angebot der Innenstadt und dem niedrigpreisigen Angebot des Fachmarktzentrums festzustellen ist. Eine maßgebliche Konkurrenz zwischen der Innenstadt und dem Fachmarktzentrum besteht in der Branche Unterhaltungselektronik.

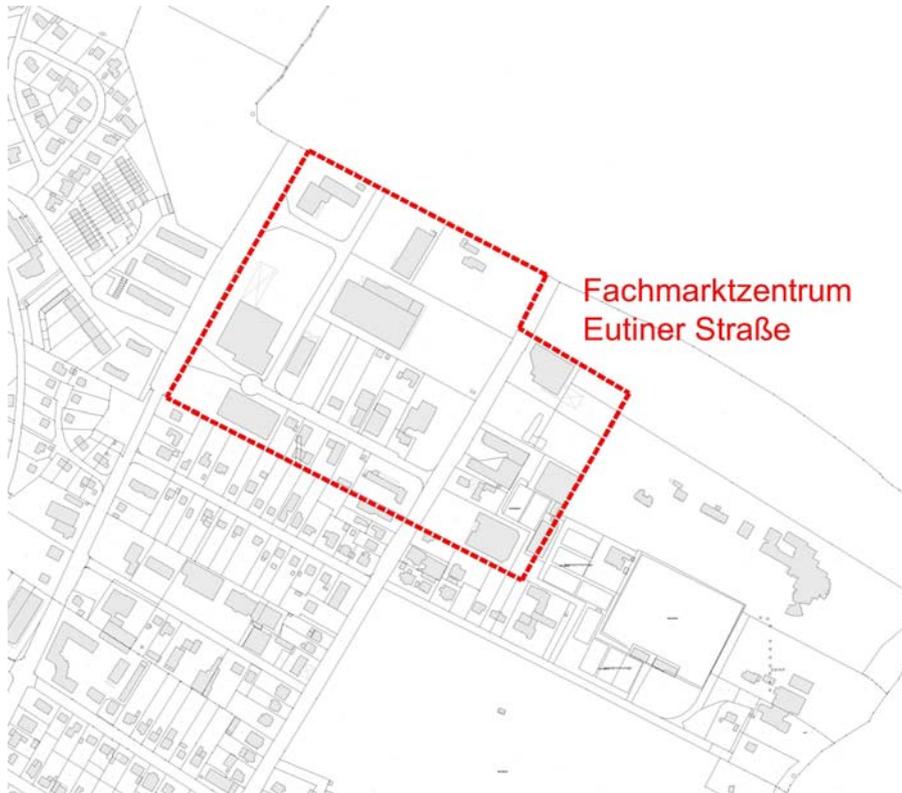


Abb. 2: Übersichtsplan Fachmarktzentrum Eutiner Straße

Derzeit angesiedelt haben sich an diesem Fachmarktstandort insgesamt 21 Betriebe (vgl. auch Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA 13. Juli 2005 in der Anlage). Davon sind 7 Betriebe dem periodischen Bedarf und 14 Betriebe dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Der größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt mit 41,2% auf die Sortimente des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Reformwaren, Drogerieartikel). Die im Fachmarktzentrum angesiedelten Märkte familia, Aldi, Penny und Lidl decken einen wesentlichen Teil der Verkaufsfläche ab. Zudem weist auch die Branche der baumarktspezifischen Sortimente einen hohen Anteil an der Verkaufsfläche auf. Sie ergibt sich aus dem Angebot des Betriebes Mäx

samt 5.480 qm (Persönlicher Bedarf 1.160 qm, Baumarktspezifische Sortimente 2.585 qm, übriger Einzelhandel 1.735 qm).

(Farben, Tapeten) sowie dem Sonderpostenmarkt Jawoll (südlich angrenzend an das Plangebiet). Das Angebot im persönlichen Bedarf wird durch Fachmärkte der Branchen Bekleidung und Schuhe (K+K, KIK) bereitgestellt. Eine Ergänzung erfährt diese Branche durch das Angebot in den Discountern, die mit ihren Randsortimenten rund 10% des Gesamtumsatzes in dieser Branche ausmachen. Nördlich angrenzend an das Fachmarktzentrum, in der Gemeinde Klein Rönnau, haben sich ein Autohändler (Volvo) und ein Bau- und Gartencenter (Vogt) angesiedelt, die damit – insbesondere aus der Perspektive des Kunden - ebenfalls einen Teil der Fachmarkttagglomeration ausmachen.

Der Fachmarktstandort übernimmt für die Stadt Segeberg und die Umgebung eine wichtige Versorgungsfunktion. Mit dem ansässigen familia-Markt und mehreren Discountern und Fachmärkten entfaltet der Standort eine Wirkung, die über das Stadtgebiet von Bad Segeberg hinausgeht. Attraktiv ist vor allem die Kombination des Angebotes an Elektrogeräten, Küchen, Farben und Tapeten, das durch das Bau- und Gartencenter Vogt (Klein Rönnau) komplettiert wird.

In dem von der CIMA Lübeck im Juli 2005 (vgl. Anlage) vorgelegten „Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße“ wird der Erhalt der Funktionsfähigkeit als Ziel für den Fachmarktstandort empfohlen. Um den Fachmarktstandort überregional funktions- und wettbewerbsfähig zu halten, können moderate Verkaufsflächenerweiterungen² bestehender Betriebe notwendig sein. Von Neuansiedlungen,

² Inwiefern Erweiterungen der Verkaufsfläche als moderat angesehen, sollte an zwei Maßstäben gemessen werden. Zum einen ist die in Bezug auf die vorhandene Verkaufsfläche prozentuale Erweiterung zu berücksichtigen. In Bezug auf die neue Verkaufsfläche sollte analysiert werden, inwiefern Verschiebungen innerhalb der Sortimente oder die Umsetzung eines neuen Betriebskonzeptes zu erwarten sind. Diese Forderungen lassen sich am Beispiel einer Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters anschaulich darstellen. Ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 600 m² kann sich heute nur noch schwer am Markt behaupten. So führen z.B. Veränderungen in der Sortimentsstruktur oder zusätzliche Flächenansprüche durch die Pfandrücknahme zu insgesamt steigenden Verkaufsflächen bei Discountern. Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, kann unter bestimmten Bedingungen eine Erweiterung von 200-300 m² notwendig sein. Diese würde aus Sicht der CIMA als moderat angesehen, da sie es dem Betreiber noch nicht ermöglicht, ein neues Konzept umzusetzen oder eine andere Sortimentsstruktur anzubieten. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 1.000 m² (teilweise werden bereits bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche beantragt und genehmigt) kann hingegen davon ausgegangen, dass ein überproportionaler Anteil der neuen Fläche für die Randsortimente genutzt wird. Daraus ergäbe sich eine Veränderung in der Sortimentsstruktur, die vor allem vor dem Hintergrund der Tatsache, dass dort zu einem großen Teil zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, häufig nicht mehr als verträglich angesehen werden kann (Auszug aus dem Gutachten der CIMA von Juli 2005).

die sich negativ auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Bad Segeberg auswirken können, ist abzusehen.

Wesentliches Ziel der Planung ist damit die Bestandssicherung und Entwicklung des bestehenden Fachmarktstandortes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 78 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die einerseits einen ausgewogenen Interessenausgleich der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und andererseits einen städtebaulichen Gesamtkontext in Hinblick auf die dynamischen Entwicklungen und aktuellen Veränderungen im Einzelhandelsbereich erfordern. Zielsetzung ist dabei, eine durch zukünftige Festsetzungen bestimmte Ordnung des Plangebietes zu erreichen, die im Zuge der Abwägung zu einem gerechten Interessenausgleich zwischen den Belangen einer vitalen Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und den Erweiterungsinteressen der Gewerbetreibenden im Plangebiet führt. Ebenso berücksichtigt wird, dass ein zeitgemäßes Einzelhandelsangebot im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg vorgehalten wird, um ihre landesplanerisch vorgesehene Zentralität zu festigen und zu steigern.

4.1 Nutzungsart

4.1.1 Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4

Für das Plangebiet westlich der Eutiner Straße (SO 1 und SO 2) als auch in einem Teilbereich östlich der Eutiner Straße (SO 4) wird auch langfristig eine großflächige Einzelhandelsnutzung angestrebt (vgl. auch „Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA 13. Juli 2005“ und „Verträglichkeitsanalyse für zwei Erweiterungsvorhaben im Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg, CIMA 23.01.2006“ in der Anlage). Zu diesem Zweck erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“.

Schon heute haben sich in diesem Bereich ein familia-Markt, als großflächiger Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von > 2.000,00 qm und die Discounter Lidl mit einer Verkaufsfläche von > 1.000,00 qm und Aldi mit rd. 750,00 qm Verkaufsfläche

angesiedelt und tragen durch ihr Angebot zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Fachmarktstandortes Eutiner Straße bei.

Mit der Festsetzung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4 wird in erster Linie die Bestandssicherung und Funktionserhaltung des Fachmarktstandortes angestrebt. Interne Betriebsabläufe, wie z.B. die Pfandrücknahme³, zeigen zudem die Notwendigkeit der Anpassung der Flächenansprüche. In den Sondergebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.200,00 qm (SO 1), 2.900,00 qm (SO 2) bzw. 1.000,00 qm (SO 4) zulässig. Mit der Begrenzung von maximal 10% Randsortimenten mit Innenstadtrelevanz wird gleichzeitig dem „Innenstadtschutz“ und der Bestandssicherung des Fachmarktstandortes Rechnung getragen.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Parfümeriewaren
- Strickwaren
- Feinkost
- Handarbeiten und Stoffe
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)

Das Kernsortiment bilden „Waren des täglichen Bedarfs“.

³ Ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 600 m² kann sich heute nur noch schwer am Markt behaupten. So führen z.B. Veränderungen in der Sortimentsstruktur oder zusätzliche Flächenansprüche durch die Pfandrücknahme zu insgesamt steigenden Verkaufsflächen bei Discountern. Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, kann unter bestimmten Bedingungen eine Erweiterung von 200-300 m² notwendig sein (Auszug aus dem Gutachten der CIMA von Juli 2005).

4.1.2 Sondergebiet SO 3

Das Plangebiet östlich der Eutiner Straße, heute besetzt durch einen Elektrofachmarkt (expert megaland) mit rd. 992,00 qm Verkaufsfläche und der Erweiterungsabsicht, diese auf rd. 1.275,00 qm zu erhöhen, ist ebenfalls durch eine Einzelhandelsansiedlung geprägt, die das Angebot des Fachmarktstandortes arrondiert.

Für das Sondergebiet SO 3 erfolgt die Festsetzung „Großflächiger Einzelhandel – Elektrofachmarkt“. Vor dem Hintergrund der Bestandssicherung des Fachmarktstandortes werden Einzelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.000,00 qm zugelassen. Als Kernsortimente werden „Unterhaltungselektronik, Foto/Film“ ausgewiesen.

4.1.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Am Rande des Fachmarktzentrums, entlang der Lindhofstraße, hat sich ein Gewerbegebiet (Gewerbegebiet GE 1 – GE 2) etabliert, das neben verschiedenen Dienstleistungen ein breites Angebot an Autogewerbe (Autohändler, Reifenservice) bereithält. Der Bereich südlich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (Lindhofskoppel). Der westliche Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 78, zwischen Lindhofstraße und Ziegelstraße, ist geprägt durch die Autohäuser Travag und Hansa. Ein weiteres Autohaus (Volvo) schließt sich nördlich auf Klein Rönnauser Gemeindegebiet an. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 ist auch zukünftig eine gewerbliche Entwicklung zulässig.

Zusätzlich zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 soll mit dem Gewerbegebiet GE 3 für den Bereich westlich der Eutiner Straße, heute durch Wohnnutzung geprägt, gewerbliche Entwicklungsflächen festgeschrieben werden. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird für diese Bereiche generell ausgeschlossen, um so eine Ausweitung des „Fachmarktzentrums Eutiner Straße“ zu

unterbinden (vgl. auch „Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA 13. Juli 2005 in der Anlage). In Ausnahmefällen sind in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200,00 qm nicht überschreiten oder wenn es sich um einen Betrieb des KfZ-Handels handelt (vgl. auch Text/ Teil B des Bebauungsplanes Nr. 78).

4.1.4 Mischgebiet MI 1

Das Mischgebiet MI 1, östlich der Eutiner Straße, ist deutlich durch Einzelhandelnutzungen mit geringeren Verkaufsflächengrößen < 600,00 qm Verkaufsfläche (z.B. KiK, Penny, Mäx) und gewerblichen Dienstleistungen (z.B. Elektro Schweim), geprägt. Das Angebot in diesem Bereich ist ebenfalls der Attraktivität des Fachmarktstandortes hinzuzurechnen.

Mit der Ausweisung dieses Bereiches als Mischgebiet soll ein Übergang von der nördlichen und nordwestlichen Handels- und Gewerbenutzung zu der angrenzenden Wohnnutzung im Süden und Südwesten geschaffen werden (vgl. auch Punkt 4.1.5). Diese Entwicklung entspricht der abgestimmten Flächennutzungsplanung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt. Bezüglich der Entwicklung in Richtung Einzelhandel sind die gem. BauNVO möglichen Spielräume zu Art und Umfang der Vorhaben für eine Mischgebiet ausreichend, da es hier im wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt, die sich unterhalb der Großflächigkeit bewegt.

4.1.5 Mischgebiet MI 2 und MI 3

Der südliche Teilbereich des Plangebietes, östlich der Eutiner Straße und entlang der Marienstraße, ist im Gegensatz zu den oben beschriebenen Nutzungen deutlich weniger gewerblich geprägt. Hier gibt es fließende Übergänge zu einer Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung. Insbesondere entlang der Marienstraße dominiert eine

Einzelhausbebauung mit großzügigen Gartenflächen das Bild. Einen besonderen Schutz genießen die Gebäude Marienstraße 3 (einfaches Kulturdenkmal) und Marienstraße 5 (zu erhaltendes Gebäude). Diese Baudenkmäler werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei der Planung und Durchführung von Einzelvorhaben ist der Bestand dieser Denkmäler einschließlich ihres Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Auf den Genehmigungsvorbehalt des § 9 DSchG wird hingewiesen.

Abgeschlossen wird der südöstliche Planbereich durch das Jugendaufbauwerk (JAW), eine Bildungseinrichtung der Stadt Bad Segeberg.

4.2 Nutzungsmaß

In Orientierung an der gewachsenen Struktur dieses deutlich gewerblich geprägten Bereiches im Norden der Stadt Bad Segeberg wird eine relativ hohe Grundstücksausnutzung mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise zugelassen.

In den Gewerbegebieten entlang der Ziegelstraße (B 432) wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um hier den Stadteingangscharakter baulich zu flankieren.

In den sich anschließenden Sonder- und Gewerbegebieten vermindert sich die Geschossigkeit auf ein Geschoss ohne Höhenbegrenzung, um so auf die unterschiedlichen gewerblichen Bauformen reagieren zu können.

Die Zweigeschossigkeit der Mischgebiete knüpft im Wesentlichen an den baulichen Bestand und Charakter entlang der Eutiner Straße an und bietet in Teilen Erweiterungsmöglichkeiten, die einer ausgewogenen Gebietsentwicklung dienen. Die Festsetzung einer maximale Firsthöhe von 12,00 bzw. 15,00 m wird ausschließlich für den Bereich der Einzelhausbebauung getroffen und orientiert sich am Gebäudebestand.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet werden mittels Baugrenzen großflächige Baufelder festgesetzt, um insbesondere den gewerblichen Ansiedlungen flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Auf die Festsetzung von Baulinien wird weitgehend verzichtet; eine Ausnahme bildet der Bereich am Kreuzungspunkt Eutiner Straße/ Marienstraße. Hier soll die vorhandene historische straßenbegleitende Randbebauung, die das Bild der Eutiner Straße prägt, beibehalten werden. Desweiteren wird das Kulturdenkmal in der Marienstraße von einer Baulinie gefasst.

Für die überbaubaren Flächen wird die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. die Bebauung soll in der Regel mit seitlichem Grenzabstand erfolgen. Ausnahmen bilden die Festsetzungen im Gewerbegebiet GE 2 und Mischgebiet MI 1. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a¹) die mögliche Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze ermöglicht, um so an den Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes anknüpfen zu können. Innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist eine Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze aufgrund des notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich. Zudem wird für die Gewerbe- und Sondergebiete die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 50,00 m überschreiten dürfen, festgesetzt.

4.4 Verkehr

4.4.1 Motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet mit dem Fachmarktzentrum ist sowohl von Norden als auch aus dem Süden über die Eutiner Straße und die Ziegelstraße (B 432), die die Verbindung zur B 206 darstellt, gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Eutiner Straße durchquert das Fachmarktzentrum und übernimmt damit die Erschließung des Standortes von außen und stellt gleichzeitig auch die innere Verbindung zwischen den Betrieben östlich und westlich der Eutiner Straße sicher. Die dadurch entstehende Verkehrssituation machte bereits den Bau einer Lichtsignalanlage

auf der Höhe des familia-Marktes notwendig, die das Befahren und Verlassen der Eutiner Straße erleichtern soll. Die Erreichbarkeit des Standortes und die innere Erschließung ist auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgelegt, was sich auch in den für Fachmarktzentren charakteristischen großen Parkplätzen widerspiegelt.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Stadtbuslinie, mit Anbindung an den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) mit Übergang zu allen Buslinien des Regionalverkehrs und den Bahnhofpunkt Bad Segeberg (Bad Oldesloe – Neumünster) sind vom Plangebiet fußläufig in rd. 650 m Entfernung zu erreichen. Zudem befindet sich in der Eutiner Straße, etwa auf der Höhe des Sondergebietes SO 3, eine Haltestelle des Regionalverkehrs (stadtauswärts).

4.4.3 Ruhender Verkehr

Mit den durch die Planung festgeschriebenen Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere in den Gewerbe- und Sondergebieten, entsteht ein Bedarf an zusätzlichen Stellplatzflächen. Dieser ist gem. § 55 LBO grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Der Nachweis ist innerhalb der großzügig geschnittenen Baufelder zu führen. Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Öffentliche Parkplätze bestehen derzeit entlang der Erschließungsstraßen.

5. Grünordnungsplanung/ Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des nicht überplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe vorbereitet, die teilweise über das hinausgehen, was nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Dies betrifft insbesondere die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Sonder- und Gewerbegebiete. Die für eine Bebauung festgesetzten Flächen sind schon heute vollständig versiegelt und werden als Verkehrsflächen und Stellplätze

genutzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht somit nicht. Die durch die Festsetzungen zugelassenen baulichen oder sonstigen Veränderungen führen aufgrund der bereits vorhandenen sehr intensiven Nutzung dieser innerstädtischen Flächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes GE 3 befinden sich heute Wohngebäude, die von privaten Grünflächen und einer Pferdeweide gesäumt sind. Die Festsetzung als Gewerbegebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Bad Segeberg – Wahlstedt entwickelt. Durch die Umwandlung dieser Flächen werden Eingriffe im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vorgenommen. Nach § 8 LNatSchG sind Eingriffe so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Grundlage hierfür ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 78; in Punkt 9 wird die Bilanzierung und Zuordnung von Eingriff und Kompensation dargelegt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Planungsgebietes vorgehalten.

Nennenswerte Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Attraktivitätssteigerung des Standortes ist entlang der Lindhofstraße und des nördlichen Bereiches der Eutiner Straße – unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten - langfristig die Anlage von Baumreihen sowie auf den Gewerbeflächen liegende Gehölzstreifen vorgesehen. Darüber hinaus wird für die großflächigen Stellplatzflächen der Sondergebiete SO 1 – SO 4 und des Mischgebietes MI 3 eine Bepflanzung der Parkplatzflächen festgesetzt. In den Sondergebieten SO 1 – SO 4, den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 und dem Mischgebiet MI 1 sind für die Gebäudekörper zusätzlich Maßnahmen zur Fassadenbegrünung vorgesehen. Insbesondere entlang der Eutiner Straße ergibt sich damit eine Optimierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (Stadteingang), die zur Aufwertung des Fachmarktstandortes beiträgt.

Der Grünordnungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 78 alle wesentlichen Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und trifft in den Punkt „Maßnahmen des Grünordnungsplanes“ Aus-

gen z.B. über die Art und Weise der vorgesehenen Bepflanzungen (Einzelbäume, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Parkplätze).

5.1 Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 78 vorgelegte Angebotsplanung fällt gemäß § 3 e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter die Vorhaben, für die nach Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß § 3 c Abs. 1 UVPG nach den in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien durchgeführt (s. Anlage).

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine solchen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden.

6. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 nicht vorhanden, so dass keine nähere Untersuchung erforderlich ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vorhandenen Anlagen und Netze; anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich zu versickern. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden bzw. –flächen der

Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Erforderliche zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten obliegen den Grundstückseigentümern und sind mit den erforderlichen Behörden abzustimmen.

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken und wird nur dort ermöglicht, wo ein Anschluss an den vorhandenen Kanal möglich ist (vgl. auch Text/ Teil B).

Vorbeugender Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit (z.B. 96) m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.“

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50,00 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

8. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 erfolgt im Wesentlichen eine Fest- bzw. Fortschreibung des Bestandes; Kosten für die Umsetzung der Planung entstehen somit für die Stadt Bad Segeberg nicht.

Die Kosten für Kompensations-, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die seitens der Grundstückseigentümer zu leisten sind, belaufen sich nach der Kostenschätzung des Grünordnungsplanes auf rd. 14.500,- €.

Bad Segeberg, den 12. Juli 2006

.....gez.....
Hans-Joachim Hampel
Bürgermeister