



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 78, 2. Änderung „Fachmarktzentrum Eutiner Straße“

für das Gebiet südlich der Einzelhandelsansiedlung Eutiner Straße 26 (Flurstücke 53/15 und 53/6) und tlw. Flurstück 780, östlich der Eutiner Straße, nördlich der Flurstücke 52/19, 53/17 und tlw. 781, sowie westlich des Flurstückes 781 (Gemarkung Klein Niendorf/Flur 3)



Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	4
2 Rechtsgrundlagen.....	4
3 Plangebiet und Verfahren.....	4
4 Städtebauliche Ausgangssituation	5
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	5
4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung.....	5
4.3 Entwicklung aus dem F-Plan, Berichtigung.....	6
5 Planungsgrundsätze.....	6
5.1 Ziel und Zweck der Planung.....	6
6 Inhalt der Planung.....	7
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	7
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.1.3 Baugestaltung.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	9
6.3 Stellplätze	9
6.4 Ver- und Entsorgung	9
6.4.1 Versorgung	9
6.4.2 Entsorgung	10
6.5 Grün- und Freiflächen	10
6.6 Artenschutz.....	11
6.7 Denkmalschutz.....	11
6.8 Immissionen / Emissionen.....	11
6.8.1 Immissionen	11
6.8.2 Emissionen	12
6.8.3 Altlasten.....	12
7 Kosten und Finanzierung	12
8 Bodenordnung	12
9 Beschluss	13

Anlagen

- 1 Planzeichnung Berichtigung F-Plan
- 2 Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Marktes an der Eutiner Straße in Bad Segeberg, Büro CIMA, 24.09.2013
- 3 Landschaftsplanerische Stellungnahme mit Artenschutzbericht, Büro Planung und Moderation, 15.10.2013 und Ergänzung zum Artenschutzbericht

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich davon:	gesamt	ca. 0,64 ha
-	Baugebiet SO Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“	ca. 0,64 ha

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Bad Segeberg entwickelt sich größtenteils gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 1. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt vom 11.08.2005. Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches stellt die 1. Änderung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der östliche Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Bildungsstätte“ dargestellt. Dieser Bereich der 1. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt Bad Segebergs, östlich der Eutiner Straße und ist überwiegend Teil des B-Planes Nr. 78 im Teilbereich A. Im Osten wird der Plangeltungsbereich des derzeit geltenden B-Planes Nr. 78 überschritten. Die zusätzliche Fläche ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen.

Im Nordwesten grenzt die Eutiner Straße an das Plangebiet. Auf der anderen Straßenseite und im Norden grenzt das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an den Geltungsbereich. Im Südwesten sowie im Westen auf der anderen Straßenseite der Eutiner Straße wird das Plangebiet von gewerblichen Nutzungen begrenzt. Lediglich im Osten grenzen die Gartenflächen des Sondergebietes „Bildungsstätte“, die zum Teil überplant werden, an den Geltungsbereich.

Die vorhandene Nutzung als Standort für den Einzelhandel soll beibehalten, lediglich das Maß der Nutzung gemäß den Ansprüchen des ansässigen Betriebes erweitert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Die erforderlichen Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren werden eingehalten, da mit der 2. Änderung des B-Planes eine Nachverdichtung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ermöglicht, eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO weit unterschritten und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) nicht eintreten wird.

Aufgrund des geringen Konfliktpotentials der Planung (großflächige Bebauung/Versiegelung vorhanden) wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Fauna wurde eine landschaftsplanerische Stellungnahme erarbeitet (Anlage 3).

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das 0,64 ha große Plangebiet ist im Bereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes mit einem eingeschossigen Einzelhandelsbetrieb (Aldi) bebaut, zwischen dem Gebäude und der Eutiner Straße befinden sich Stellplätze und Zufahrten.

Das Plangebiet wird von der Eutiner Straße über die südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke erschlossen. Hierüber gibt es mit den betroffenen Grundstückseigentümern vertragliche Regelungen.

Südöstlich angrenzend befinden sich Gebäude und Einrichtungen sportlicher Zwecke, die zum Tennisspielen genutzt werden.

Östlich grenzt das Sondergebiet „Bildungsstätte“ für ein Ausbildungszentrum der Ergotherapie an. Der westliche Teil dieses Gebietes wird von Wohnhäusern und großzügigen Gartenflächen eingenommen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 78 reicht in den westlichen Bereich dieser gärtnerisch genutzten Fläche hinein. Daher befinden sich im Bereich der ehemaligen Grenze ein Gehölzstreifen und im Bereich des Gartens Wiesen- und Rasenflächen. Diese werden mit Beginn der Baumaßnahmen entfernt.

Entlang der Eutiner Straße und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze stehen weitere vereinzelt Bäume, die zu Baumreihen ergänzt werden sollen.

4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung

Das Vorhaben befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 Teilbereich A. Für die östliche Erweiterungsfläche besteht kein B-Plan.

Im überplanten Teil des B-Planes Nr. 78 sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- Sondergebiet (SO₄) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ mit einer GRZ und einer GFZ von 0,6,
- maximal zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe von 1.000 m² mit einem Anteil zentrenrelevanter Randsortimente von maximal 10 %,
- Auflistung der Randsortimente „Waren zum täglichen Bedarf“ zur inhaltlichen Ergänzung des Kernsortiments „Lebensmittel“,
- maximal eingeschossige Bebauung und
- abweichende Bauweise für eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) und mit Gebäudelängen von mehr als 50 m.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ersetzt im Plangebiet die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 78.

4.3 Entwicklung aus dem F-Plan, Berichtigung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt vom 11.08.2005 stellt für das B-Plangebiet im westlichen Bereich ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und für die östliche Erweiterung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ dar.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 78 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“ fest. Der F-Plan wird für die östliche Erweiterungsfläche im Rahmen der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1).

5 Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Segeberg plant die 2. Änderung des B-Planes Nr. 78, um die derzeit zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.400 m² zu erhöhen und das Baugrundstück nach Osten geringfügig zu erweitern. Dabei wird ein Teil der angrenzenden Gartenfläche überplant.

Die Flächenerweiterungen resultieren vorwiegend aus den großzügigeren Gängen und Ein- und Ausgangsbereichen gegenüber der derzeitigen Situation. Die ansprechende Präsentation von Frischwaren sowie übersichtliche, nicht zu beengte Verkaufsgänge, die eine ungehinderte Bewegung und Kundenbegegnungen ermöglichen, sind Verursacher des größeren Flächenbedarfes.

Um auf den bestehenden Strukturen des Standortes innerhalb des Fachmarktzentrums Eutiner Straße aufzubauen, ist es notwendig, auf die östlich angrenzenden Gartenflächen des Sondergebietes „Bildungsstätte“ zuzugreifen. Die be-

stehenden Flächen für den großflächigen Einzelhandel „Lebensmittel“ umfassen derzeit etwa 5.740 m² und werden um etwa 1.130 m² erweitert. Alternativ einen neuen Standort für großflächigen Einzelhandel auf noch nicht vorgenutzten Flächen zu eröffnen ist im Rahmen einer Gesamtabwägung deutlich aufwändiger und mit einem wesentlich höheren Flächenverbrauch verbunden als die geplante Lösung, bei der größtenteils bereits genutzte Flächen nachverdichtet werden können.

Der Wegfall eines kleineren Abschnittes eines Gehölzstreifens ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung und dem Aufbau auf vorhandene Strukturen vertretbar.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll abgerissen und durch ein größeres Gebäude ersetzt werden. Die Vergrößerung des Gebäudes erfolgt nach Norden und nach Osten, im Süden wird das Gebäude zurückgenommen. Die geplante Erweiterung erfolgt in zwei Schritten, wobei zunächst ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² realisiert werden soll. Um eine ausreichende und langfristige Planungssicherheit einzuräumen und den Markt- und Kundenanforderungen auch in den kommenden Jahren begegnen zu können, ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² festgesetzt. Der Stellplatzbereich zwischen dem hinteren bebauten Teil der Fläche und der Eutiner Straße bleibt erhalten, 20 Stellplätze nordöstlich des wegfallenden Gebäudes entfallen und im Bereich südwestlich des Gebäudes entstehen 10 neue Stellplätze.

Der Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der entfallenden Stellplätze bleibt erhalten.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“ wird beibehalten. Die maximal zulässige **Verkaufsfläche** erhöht sich von 1.000 m² auf 1.400 m² und wird der Großflächigkeit (> 800 m²) zugeordnet.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Sondergebieten zulässig, wenn das Plangebiet nicht als Kerngebiet ausgewiesen werden kann oder soll. Da das Plangebiet nicht die typischen, vielfältigen Nutzungen eines Kerngebietes aufnehmen, sondern verhältnismäßig einseitig dem Einzelhandel dienen soll, wird die bestehende Festsetzung des B-Planes Nr. 78 als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“ beibehalten.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen maximalen Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimentgruppen (Lebensmittel und Reformwaren, Drogerieartikel, Zeitschriften und Schnittblumen sowie sonstige aperiodische Randsortimente) resultieren aus dem Verträglichkeitsgutachten des Büros CIMA vom 24.09.2013. Mit der Einhaltung der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen etc.

wird gewährleistet, dass das Hauptversorgungszentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren Anny-Schröder-Weg und Theodor-Strom-Straße nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Liste der zulässigen sonstigen aperiodischen Randsortimente wurde aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 78 Teilbereich A für das SO₄ übernommen.

Mit dem Vorhaben soll für den Standortbereich des Fachmarktzentums Eutiner Straße in Bad Segeberg eine nachhaltig tragfähige Entwicklungsperspektive geschaffen werden. Die Nutzungen sind auf den großflächigen Einzelhandel „Lebensmittel“ abgestimmt und ermöglichen eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen resultieren aus den Abmaßen des geplanten Neubaus.

Um die vorhandenen Stellplätze zu sichern und 10 weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wird eine erhöhte Versiegelung von Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Dies entspricht auch dem vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet und auf den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücken.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da die Bauweise durch die Baugrenzen geregelt wird (Baukörperfestsetzung), ist eine Angabe der Bauweise nicht erforderlich.

Die Baugrenzen berücksichtigen den gemäß LBO Schl.-H. erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und die geplante Anordnung der Stellplätze.

Die eingeschossige Bauweise ist aus den Vorgaben des B-Planes Nr. 78 und aus der vorgesehenen Nutzung abgeleitet. In Anlehnung an die geplante Bebauung des Grundstücks ist eine GRZ für die Hauptgebäude von 0,39 geplant. Da die eingeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss etc. beibehalten werden soll, wird eine GFZ von ebenfalls 0,39 festgesetzt. Auch im geltenden B-Plan Nr. 78 entspricht die GRZ der GFZ.

6.1.3 Baugestaltung

In Anlehnung an den derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 78 sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden. Sie setzen eine gewisse Grüngestaltung der fensterlosen Fassaden und unversiegelten Flächen fest und treffen Vorgaben zu Dacheindeckungen und Werbepylonen.

Um weit in die Landschaft reflektierende Dachflächen zu vermeiden, ist der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungen auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Im Plangeltungsbereich ist die Aufstellung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Dies wird als angemessen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Fachmarktzentrums Eutiner Straße betrachtet. Für Werbeanlagen im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen aus dem Jahr 2007.

6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit von der Eutiner Straße über die beiden angrenzenden Grundstücke. Hierfür gibt es vertragliche Regelungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern. Es ist aber auch eine direkte Ein- und Ausfahrt an der Nordwestseite des Grundstückes möglich.

Die Bushaltestelle „Turnierplatz“ in der Eutiner Straße befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet. Somit ist auch eine Anbindung an den ÖPNV für Mitarbeiter und Kunden vorhanden.

6.3 Stellplätze

Zwischen Bestandsgebäude und Eutiner Straße befinden sich derzeit 95 Stellplätze, die erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung sind weitere 10 Stellplätze an der südlichen Grenze geplant, nordöstlich des Baufensters entfallen 20 Stellplätze. Die Begrenzung des Stellplatzbereiches wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß Stellplatzerlass wären für 1.400 m² Verkaufsfläche mindestens ca. 70 Stellplätze erforderlich. Eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen ist somit gesichert.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgung

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz und die zentralen Strom- und Gasversorgungsnetze der Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co KG (EWS).

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt im Bauantragsverfahren.

Das Baugrundstück wird durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH versorgt. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen des Unternehmens, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Antrag zu stellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen.

6.4.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt. Ein Schmutzwasseranschluss wird in der Eutiner Straße vorgehalten.

Die Regenwasserleitung befindet sich ebenfalls in der Eutiner Straße. Gering belastetes Oberflächenwasser kann aber auch soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert oder von Regenwasseranlagen genutzt werden.

Das Grundstück ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Veränderungen sind lediglich auf dem Baugrundstück geplant.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

6.5 Grün- und Freiflächen

Die Erweiterung der baulichen Nutzung in die östlich angrenzende Gartenfläche mit Baumbestand des Sondergebietes „Bildungsstätte“ verursacht keine Eingriffe in geschützte Biotope. Es entfallen ein vorhandener Baumbestand aus überwiegend Birken entlang der alten Grundstücksgrenze sowie Wiesen- und Rasenflächen.

Aufgrund der intensiven Versiegelung von Gebäude-, Stellplatz- und Fahrflächen ist nur ein geringer Grünflächenanteil vorgesehen. Ein wichtiges gestalterisches Element sind die Baumreihen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte und des vorhandenen Gehölzstreifens im Plangebiet sind zusätzliche Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, um die Randeingrünung im Westen und Norden zu ergänzen. Zugunsten der Pflanzungen im Randbereich wird auf Baumpflanzungen im Stellplatzbereich verzichtet.

Im B-Plan sind 11 Laubbäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18 cm Stammumfang aus der folgenden Sortenliste festgesetzt:

- Baumhasel (*Corylus colurna*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Um ungenutzte Flächen aufzuwerten, sind diese gärtnerisch anzulegen.

Im Sondergebiet sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 Metern pro 10 Meter Wandlänge mit je drei heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Auch diese Maßnahme trägt dazu bei, den Grünanteil zu erhöhen und das Kleinklima zu verbessern.

6.6 Artenschutz

In der östlich angrenzenden Gartenfläche befindet sich ein Gehölzbestand aus Bäumen (überwiegend Birken), der sich nach Norden und Süden fortsetzt. Nach Osten angrenzend schließen sich Rasen- bzw. Wiesenflächen an, die zusammen mit dem Baumbestand zu einem größeren, parkähnlich gestalteten Privatgarten gehören. Beidseitig der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes befindet sich weiterhin ein etwa 3 m breiter Gehölzstreifen, der erhalten bleibt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die größeren Bäume und das entfallende Gebäude als Sommer- und Winterlebensraum von Fledermäusen bzw. als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden. Dabei wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Haselmaus untersucht. Der Gehölzbestand kann nach einer weiteren Begehung am 21.10.2013 als Lebensraum für die Haselmaus ausgeschlossen werden.

Der Verbotstatbestand der vermeidbaren Tötung von Individuen europarechtlich geschützter Arten wird durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden (Gebäudeabriss und Abholzung der Gehölze außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeiten der Fledermaus vom 01. Dezember bis zum 28. Februar des Folgejahres). Sollte die Gebäudebeseitigung im Frühjahr / Sommer erfolgen müssen, wird vor dem Abriss eine Gebäudeüberprüfung nach brütenden Vögeln und möglicher Sommerquartiernutzungen durch Fledermäuse (z.B. Schwärmphasenerhebungen, Ausbringung von Horchboxen zur Besatzüberprüfung unmittelbar vor dem geplanten Abriss) durchgeführt.

6.7 Denkmalschutz

Südlich in knapp 200 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich ein Kulturdenkmal und ein erhaltenswertes Gebäude. Auswirkungen der Planung auf die Denkmale sind nicht erkennbar.

Die Obere Denkmalschutzbehörde kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.8 Immissionen / Emissionen

6.8.1 Immissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Eutiner Straße geprägt. Im Plangebiet sind neben Einzelhandelsflächen jedoch keine weiteren Nutzungen zulässig, die schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 aufweisen könnten.

6.8.2 Emissionen

Trotz der Erhöhung der Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung im Plangebiet, auf den angrenzenden Grundstücken und auf der Eutiner Straße nicht wesentlich erhöhen wird, da das tatsächliche Warenangebot nicht wesentlich ansteigt. Die Flächenerweiterungen resultieren vorwiegend aus den großzügigeren Gängen und Eingangs- bzw. Ausgangsbereichen gegenüber der derzeitigen Situation.

6.8.3 Altlasten

Aufgrund der Nutzung der Flächen für den Einzelhandel und als Gartenfläche sind von keinen erheblichen Altlastenvorkommen im Plangebiet auszugehen.

Sollten dennoch im Zuge von Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wenn Zufallsfunde von Munition, Waffen oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen gemacht werden, sind im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden,
2. die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen,
3. der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen,
4. die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten und
5. die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

7 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 78 „Fachmarktzentrum Eutiner Straße“ entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Kosten.

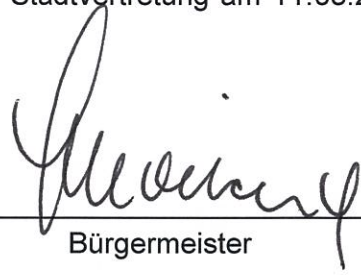
8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Beschluss

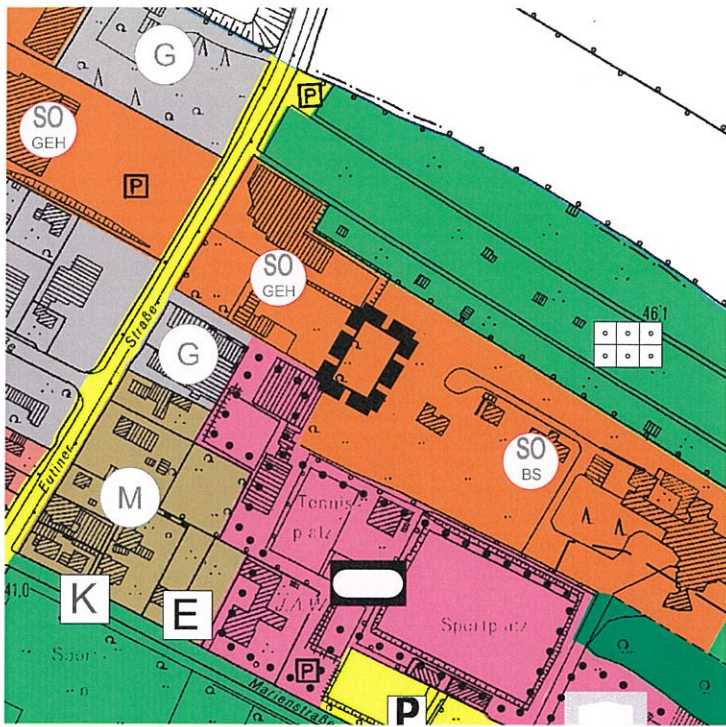
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.03.2014 gebilligt.

Bad Segeberg, den 25. MRZ. 2014



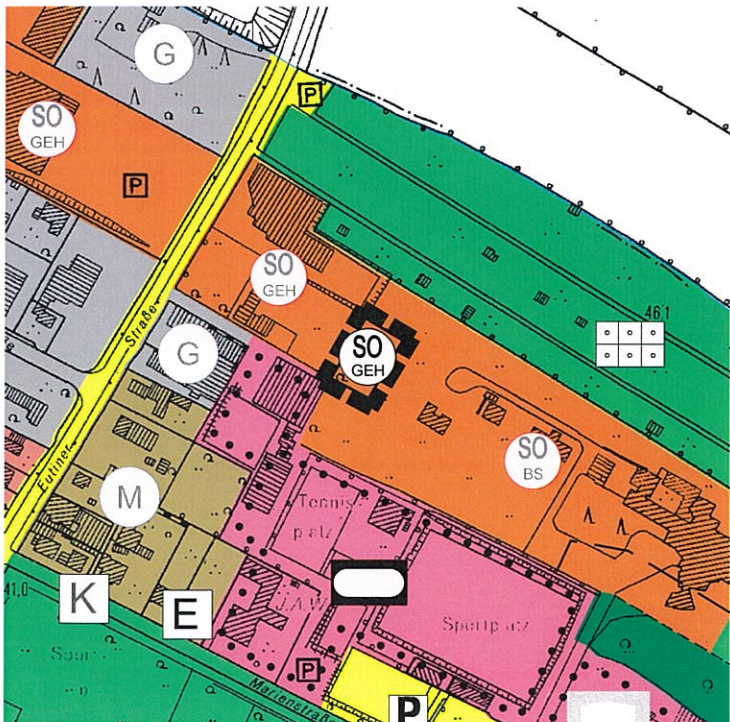
Bürgermeister






Bestand

-  Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel
-  Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Bildungsstätte
-  Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
-  Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
-  Flächen für den Gemeinbedarf
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Zweckbestimmung:
Sportanlagen
-  Allgemeine Grünfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung:
Dauerkleingärten
- 
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Einfaches Kulturdenkmal
§ 1 Abs. 2 DSchG
§ 5 Abs. 4 BauGB



Planung

-  Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel

