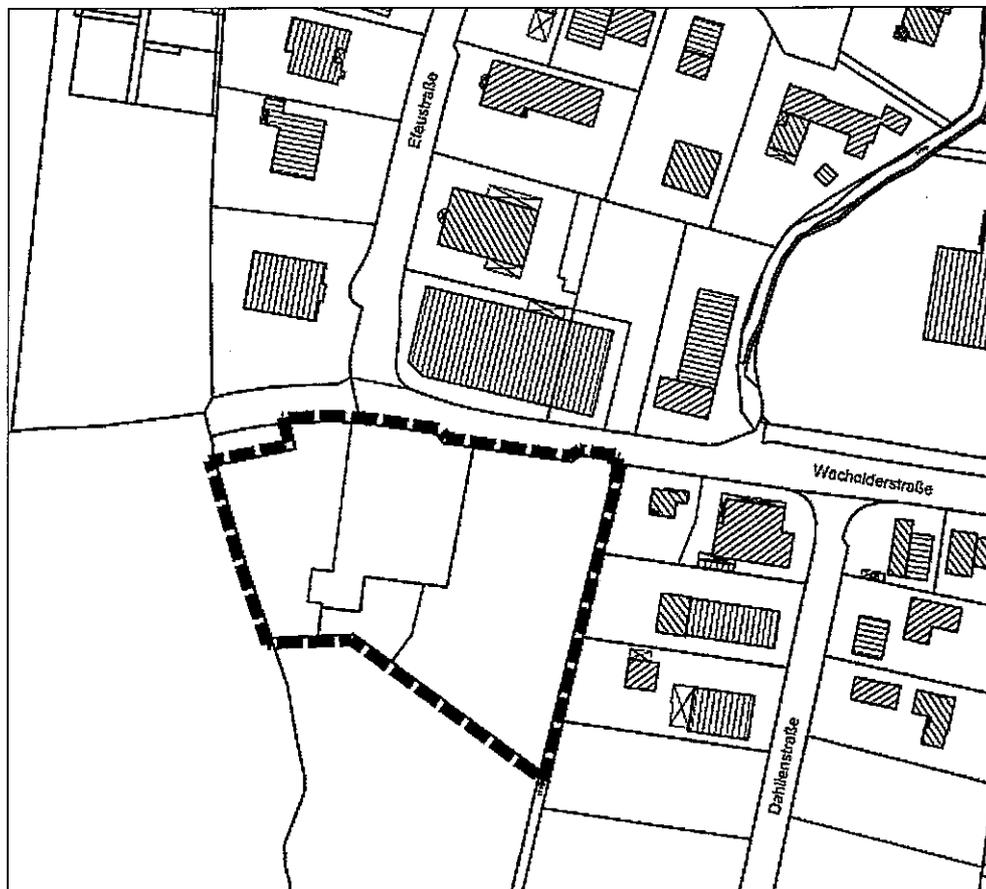


Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79

für das Gebiet südlich der Wacholderstraße, nördlich der Ausgleichsfläche (Flurstück 80/ Flur 17/ Gemarkung Segeberg), westlich des Gewerbegebietes Rosenstraße und östlich des geplanten Neubaugebietes Burgfelde



Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Lage des Änderungsbereiches	2
3	Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung	2-4
4	Denkmalschutz	4
5	Lärmschutz	4
6	Brandschutz	4-5
7	Erschließung und ruhender Verkehr	5
8	Naturschutz und Landschaftspflege	5
9	Kosten	5

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 – 4 und 8 – 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der nach dem 20.07.2004 geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Bebauungsplanänderung erfolgt im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der zu ändernde Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt für den Bereich der Stadt Bad Segeberg als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage des Katasteramtes Bad Segeberg.

2 Lage des Änderungsbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 - „Neubaugelbiet Burgfelde“. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Gebiet südlich der Wacholderstraße, nördlich der Ausgleichsfläche (Flurstück 80/ Flur 17/ Gemarkung Segeberg), westlich des Gewerbegebietes Rosenstraße und östlich des geplanten Neubaugelbietes Burgfelde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 befindet sich im Süden des Bad Segeberger Stadtgebietes; zwischen dem vorhandenen „Gewerbegebiet Rosenstraße“ und dem geplanten „Neubaugelbiet Burgfelde“ gelegen.

3 Anlass und Umfang der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg für das „Neubaugelbiet Burgfelde“ ist im Jahr 2005 in seiner Ursprungsfassung in Kraft getreten. Die Stadt Bad Segeberg hat mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 80, das Ziel verfolgt, die im Süden des Stadtgebietes erworbenen landwirtschaftliche Flächen einer Baulandentwicklung zuzuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der „Südlichen Stadterweiterung Bad Segebergs“ zu ermöglichen. Als Grundlage der Planung diente der „Städtebauliche Rahmenplan“, der eine

Umnutzung in ein attraktives Wohngebiet mit ca. 450 Wohneinheiten vorsieht. Die Hauptschließung des Gebietes wurde in Ost-West-Richtung geplant und ermöglicht eine Anbindung an die Wachholderstraße/ Rosenstraße im Osten und die Burgfeldstraße im Westen. Die einzelnen Baufelder für verschiedene Bebauungstypen und einer unterschiedlichen Bebauungsdichte sollen durch untergeordnete Straßen (Mischverkehrsflächen) sowie durch Fuß- und Radwege – insbesondere zur direkten Anbindung des Wohngebietes an Bahnhof, Schulen, Innenstadt – erschlossen werden. Zudem soll ein enges Grünflächennetz, das sich an der Bestandssituation orientiert, das Wohngebiet durchziehen und einen merklichen Übergang zur Landschaft aufrecht erhalten. Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 79, am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet, wurde eine Sondergebietsfläche „Einzelhandelsbetriebe“ zur Nahversorgung des Wohngebietes ausgewiesen.

Das aktuell vorgelegte Integrierte Stadtentwicklungskonzept trifft zu der Entwicklung des „Neubaugebietes Burgfelde“ folgende Aussage: *„Für die aktuell verfügbaren Wohnbaulandpotenziale gibt es ... nur eine geringe Nachfrage. Die Vermarktung des großflächigen Neubaugebietes Burgfelde verläuft insbesondere aufgrund des bevorstehenden Autobahnbaus eher schleppend. GEWOS empfiehlt der Stadt Bad Segeberg daher als Maßnahme mit hoher Priorität in den kommenden Jahren eine stärkere Konzentration auf die Entwicklung der kleinteiligen Neubaupotenziale im Süden der Stadt - insbesondere der Baugebiete Holunderweg, Burgfelde Nord und Nelkenweg. Aufgrund der Anknüpfung an bestehende Strukturen, des kleinteiligeren Siedlungscharakter und der größeren Distanz zur geplanten Autobahntrasse haben diese Flächenpotenziale aktuell bessere Vermarktungschancen. Eine Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Neubaugebietes Burgfelde sollte perspektivisch erst nach der Realisierung der Autobahn erfolgen ...“* (Quelle: ISEK 2010, GEWOS). Desweiteren wird aufgrund der „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung (Zentrale Versorgungsbereiche)“, die einen Baustein des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bilden und als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Politik beschlossen wurden, von einer räumlichen Verschiebung der Einzelhandelsstandorte in Bad Segeberg ausgegangen. Insofern kann sowohl aufgrund des zeitlichen Entwicklungshorizontes für das „Neubaugebiet Burgfelde“ als auch möglicher neuer Einzelhandelsstandorte in Bad Segeberg von einer Ausweisung der Sondergebietsfläche für den Einzelhandel abgesehen werden.

Vielmehr soll mit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen auf die aktuelle Nachfrage in Bad Segeberg reagiert werden. Ziel ist es, sowohl Flächen für Neuansiedlungen als auch Erweiterungsflächen für ortsansässige Firmen zur Verfügung zu stellen und so eine nachfragegerechte Ansiedlungspolitik zu betreiben. Gemäß § 1 Abs. 3 des BauGB haben die Gemeinden Bauleit-

pläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes erforderlich ist. Die Stadt Bad Segeberg nimmt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 diese Aufgabe wahr. Anlass der Planung ist die beschriebene Erweiterung des Gewerbegebietes Rosenstraße nach Westen um rd. 0,9 ha Gewerbeflächen.

4 Denkmalschutz

Die vorliegende Planung berührt keine denkmalrechtlichen Belange.

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 hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5 Lärmschutz

Das Büro Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH hat im Rahmen der Bauleitplanung eine „Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79“ durchgeführt (Stand: 27.07.2011). Zum Schutz der Wohnbebauung werden Emissionsbeschränkungen für das Gewerbegebiet in der Planzeichnung/ Text Teil B festgesetzt. Das westliche Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) mit Emissionskontingenten von 55 dB/ tags und 40 dB/ nachts festgesetzt. Das östliche Gewerbegebiet (GE 2) wird mit 60 dB/ tags und 50 dB/ nachts eingestuft. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgeblichen Einwirkungsbereiche zu erbringen.

6 Brandschutz

Für künftige Baumaßnahmen sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Verkehrerschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr die nachfolgend aufgeführten Punkte zu berücksichtigen:

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von mindestens 96 cbm/h für 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 1600 qm, die gemäß der Industriebaurichtlinie geplant werden, können im Baugenehmigungsverfahren weiterführende Forderungen gestellt werden. Der Löschwasserbedarf wird im Baugenehmigungsverfahren objektbezogen festgestellt und kann auch auf einer anderen Grundlage als der Industriebaurichtlinie die 96 cbm/h überschreiten.

7 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits erschlossen; die Anlage des dargestellten Kreisverkehrsplatzes ist im Rahmen der Umsetzung des „Neubaugebietes Burgfelde“ geplant.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 79 nicht.

9 Kosten

Kosten entstehen für die Stadt Bad Segeberg durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg in der Sitzung am 13. Dezember 2011 gebilligt.

Bad Segeberg, den **20. DEZ. 2011**



Dieter Schönfeld
Bürgermeister