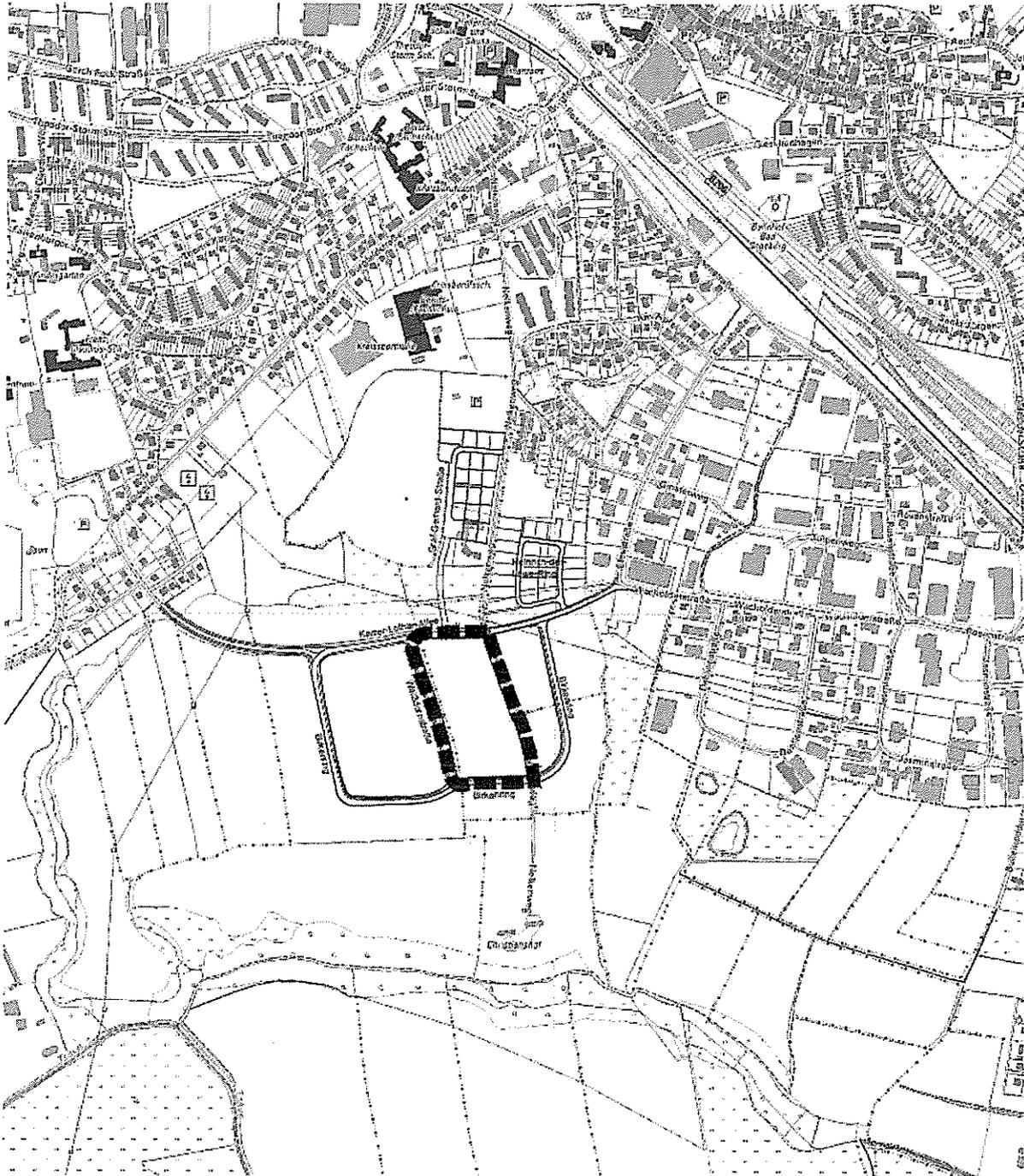


6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. Begründung | 1 |
| 1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1.1 Lage des Plangebiets | 1 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2.1 Aufstellungsbeschluss | 1 |
| 2.3 Rechtsgrundlagen | 2 |
| 3. Bestandsbeschreibung | 2 |
| 3.1 Städtebau | 2 |
| 3.2 Verkehr | 2 |
| 3.3 Infrastruktur | 2 |
| 4. Veranlassung und Ziel der Planung | 2 |
| 4.1 Anlass | 2 |
| 5. Rechtliche Situation | 3 |
| 5.1 Landes- und Regionalplanung | 3 |
| 5.2 Flächennutzungsplan | 4 |
| 5.3 Bebauungsplan | 4 |
| 5.4 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) | 4 |
| 5.5 Umweltverträglichkeitsvorprüfung und FFH-Vorprüfung | 4 |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 6.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Baustoffhandel“ | 5 |
| 6.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“ | 6 |
| 6.3 Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 7 |
| 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung | 8 |
| 6.8 Lärmschutz | 8 |
| 6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 7. Hinweise | 10 |
| 7.1 Löschwasserversorgung | 10 |
| 7.2 Einsehbare DIN-Normen | 10 |
| 7.3 Boden und Grundwasser | 10 |
| 7.4 Bodendenkmale | 10 |

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 7.5 | Kampfmittel | 11 |
| 7.6 | Werbepylon | 11 |
| 8. | Städtebauliche Kenndaten | 11 |
| 9. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 11 |
| 10. | Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 11 |
| 11. | Artenschutzrechtliche Stellungnahme | 11 |
| 12. | Kosten und Finanzierung | 12 |
| II. | Beschluss | 12 |

Anlagen:

- Berichtigung Flächennutzungsplan
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3C UVPG inkl. Stellungnahme Bioplan (Verfasser: Planung & Moderation, Freie Landschaftsarchitekten Gbr, Joachim Möller, Hamburg, 17.02.2016 und Bioplan, Biologie & Planung, Dorothea Barre, Melsdorf, 16.02.2016)
- 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg – FFH Vorprüfung nach §§ 33 u. 34 Bundesnaturschutzgesetz (Verfasser: Planung & Moderation, Freie Landschaftsarchitekten Gbr, Joachim Möller und Detlef Hammerich, Hamburg, 29.06.2016)
- Stellungnahme zur 6. Ä. B-Plan Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg - Großflächiger Einzelhandel "Baustoffhandel" (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Martin Kremming, Lübeck, 24.02.2016)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Bad Segeberg und ist Teil der „Südlichen Stadterweiterung Burgfelde“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 25.144 m² und umfasst das Gebiet südlich der Kaiser-Lothar-Allee, westlich des Nelkenweges, nördlich des Birkenringes und östlich des Weißdornweges. Zum Zeitraum der Planaufstellung sind die Straßen noch nicht realisiert, deren Bezeichnung und Bau aber bereits durch die Politik beschlossen.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 15.03.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits planungsrechtlich bebaubar ist und sich die geplante Nutzung in das zulässige Gewerbegebiet einfügt. Mit der Planung wird eine andere Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 25.144 m². Davon ist eine Grundfläche von 14.625,92 m² im Sondergebiet (0,6 X 24.376,54 m²) zulässig. Ergänzend ist auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck eine Versiegelung von 224 m² möglich. Die maximal realisierbare Grundfläche beträgt 14.849,92 m². Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Gem. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG S-H) ist für das geplante Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Da bei der überschlägigen Prüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchführbar (siehe Pkt. 5.5).

Eine FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass dieser die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen (DE-2027-302)“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausgleichspflicht wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 nachgegangen.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die überplante Fläche befindet sich umgeben von den in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 vorbereiteten Gewerbeflächen und war im genannten Bebauungsplan ebenfalls als Entwicklungsfläche für Gewerbe festgesetzt. Derzeit ist das Gewerbegebiet noch nicht erschlossen und stellt sich als unbebaute Grünfläche dar. Die Erschließungsarbeiten beginnen voraussichtlich im Frühjahr 2016.

Bereits in der Umsetzung befinden sich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der südlichen Stadterweiterung erfolgt über die die Kaiser-Lothar-Allee. Das überplante Gebiet selbst kann über die Kaiser-Lothar-Allee, die Weißdornstraße oder den Birkenring erschlossen werden. Die Anordnung einer Zufahrt am Nelkenweg ist nicht möglich, da dieser, mit den als Begleitgrün geplanten Knicks, als Leitstruktur für Fledermäuse dient und daher nur für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

3.3 Infrastruktur

Im Frühjahr 2016 beginnen die Erschließungsarbeiten für die südliche Stadterweiterung. Nach Fertigstellung stehen alle notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser und Telefon) zur Verfügung. Über die geplanten Trinkwasserleitungen können nach Realisierung 192 m³ Löschwasser über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

4. Veranlassung und Ziel der Planung

4.1 Anlass

Im neuen Gewerbegebiet möchte sich ein Baustoffhandel auf einer größeren Fläche (ca. 2,5 ha) ansiedeln. Der Baustoffhändler benötigt eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² sowie 800 m² für eine Musterausstellung im Außenbereich. Gem. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-

Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Um die vorgesehene Verkaufsfläche und damit die Ansiedlung des Händlers zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5. Rechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort stellen die Städte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu soll ein bedarfsgerechtes Angebot und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung beitragen.¹

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet dies, dass Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben und Standort möglich sind.²

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.³

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.⁴

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.⁵

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 38

² Vgl. ebd., S. 53

³ Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

⁴ Vgl. ebd., S. 26

⁵ Vgl. ebd., S. 33

Die Entwicklung der Fläche in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel für einen ortsansässigen Baustoffhändler sorgt für die den Erhalt sowie ggf. Ausbau der Arbeitsplätze und entspricht den Zielen der übergeordneten Planung.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (27. Änderung) der Stadt Bad Segeberg stellte für den überplanten Bereich eine gewerbliche Baufläche dar.

5.3 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb der seit November 2015 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79. Der Plan setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet mit allgemeiner Zulässigkeit von Betriebswohnungen fest. Ausgewiesen ist eine flächenhafte Baugrenze. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Im nördlichen Bereich ist ein Emissionskontingent (LEK) 60 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht festgelegt. Ebenfalls dürfen die Gebäude hier maximal eine Höhe von 13,0 m haben. Im südlichen Bereich sind Gebäudehöhen bis 20,0 m möglich. Die Fläche liegt größtenteils im Lärmpegelbereich II und im nördlichen Bereich ebenfalls im Lärmpegelbereich III.

5.4 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Der Baustein Einzelhandel im ISEK der Stadt Bad Segeberg empfiehlt, Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Bündelung von Verkehrsströmen und zur Nutzung von Agglomerationseffekten auf die Innenstadt, das Fachmarktzentrum Eutiner Straße sowie ggf. auf bestehende solitäre Fachmarktstandorte zu konzentrieren.⁶ Die Aussage im ISEK bezieht sich auf typische z. B. in Fachmarktzentren anzutreffende Sortimente und trifft nicht für einen flächenintensiven Baustoffhandel zu.

Ein reiner Baustoffhandel ist kein Einzelhandel im eigentlichen Sinne und wird daher z. B. in einem Einzelhandelskonzept nicht berücksichtigt. Der Großteil des Umsatzes eines Baustoffhandels ist gewerblicher Art im Sinne eines Großhandels / Verkauf an Handwerker etc. Für einen Baustoffhandel gelten daher nicht die Maßstäbe, die z. B. an einen reinen Baumarkt angelegt würden. Umgekehrt gilt daher, dass die Aussage im Baustein Einzelhandel der Stadt Bad Segeberg für den hier geplanten Baustoffhandel nicht gilt. Es wird mit diesem Planvorhaben also explizit kein neuer Fachmarktstandort Einzelhandel erzeugt, sondern eine dem Gewerbegebiet adäquate Ansiedlung vorgenommen.

Eine umfangreiche Stellungnahme des CIMA zur Ansiedlung des Baustoffhandels ist der Begründung als Anlage beigelegt.

5.5 Umweltverträglichkeitsvorprüfung und FFH-Vorprüfung

Gemäß des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsvorprüfung (LUVPG S-H) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das geplante Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese sog. Umweltverträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass durch das

⁶ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Empfehlung zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg, Lübeck, S. 28

Vorhaben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Vergleich zu den Möglichkeiten, die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes möglich waren, unter Einhaltung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten sind. Auswirkungen durch den Bau des Werbepylons mit einer Höhe von 35 Metern auf das Schutzgut Fauna/Artenschutz werden durch ein differenziertes Maßnahmenpaket soweit vermieden und vermindert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Aufgrund der Gesamteinschätzung der mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 verbundenen Umweltauswirkungen ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben nicht erforderlich.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung gem. §§ 33 und 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden die Auswirkungen des Vorhaben auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen (DE-2027-302)“ untersucht. Durch die bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 festgesetzten und in die 6. Änderung übernommenen bzw. weiterhin Gültigkeit besitzenden Verminderungs- sowie Vermeidungsmaßnahmen wurde eine Reglementierung getroffen, die ausreicht, um negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausschließen zu können. Eine FFH-Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3C UVPG“ (Umweltverträglichkeitsvorprüfung) und die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 treten alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 außer Kraft.

In der 5. Änderung gibt es detailliertere Festsetzungen für die angrenzenden Flächen sowie speziell für den Nelkenweg, welche sich tlw. auf das Plangebiet der 6. Änderung auswirken. Daher sind die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes immer im Zusammenhang zu betrachten. Dieses gilt insbesondere für die in der 5. Änderung festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

6.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Baustoffhandel“

Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² bzw. 2.000 m² mit Musterausstellung und einer Grundfläche (GR) von ca. 4.900 m² bzw. einer zulässigen GR von ca. 14.626 m² liegt der Betrieb über der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist daher die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Baustoffhandel“ erforderlich.

Der Baustoffhändler fügt sich aufgrund des angebotenen Sortiments in das Gewerbegebiet ein. Ebenfalls sind durch die Ausrichtung des Handels keine Beeinträchtigung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung oder schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder des Umlands zu erwarten. Um die nicht schädliche Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich abzusichern, erhält das Gebiet die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Baustoffhandel“. Zulässig ist nur ein

Baustoffhändler mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und dem folgenden Sortiment: Baustoffe, Bauelemente, Baubedarf, Baumartartikel (inkl. Boden- und Wandbeläge), Bau- und Elektromaschinen, Bauzubehör, persönliche Schutzausrüstung, Farben, Lacke, Gartenbedarf, Sanitärwaren, Werkzeuge und Eisenwaren. Gem. der Bad Segeberger Sortimentsliste⁷ handelt es sich dabei um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Dieses ergibt sich daraus, dass die Sortimente

- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet ist,
- nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- deren Kauf eher als Versorgungseinkauf und weniger als Erlebniseinkauf wahrgenommen wird.

Daneben ist als Randsortiment – bis maximal 100 m² Verkaufsfläche – Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-/Datenträger) zulässig und eine Musterausstellung für Baustoffe und Baumartartikel von 800 m² Verkaufsfläche.

Allgemein zulässig sind für den Kunden nicht betretbare Lagerhallen und Freiflächenlager. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese hauptsächlich der Bewirtschaftung der Kunden dienen.

6.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“

Auf dem Grundstück soll neben dem Baustoffhandel die Errichtung eines Werbepylones ermöglicht werden. Auf diesem sollen alle Gewerbetreibenden des Gewerbegebiets Burgfelde und der Baustoffhändler die Möglichkeit haben ihr Firmenlogo zu präsentieren. Da der Pylon eine relativ kleine Fläche in Anspruch nimmt, kommt die Festsetzung eines Baugebiets nicht in Betracht. Ebenfalls kann die Fläche nicht Bestandteil des Sondergebiets werden, da für diese Gebiete keine Gliederungsmöglichkeiten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen sind. Aus diesem Grund wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck für den Pylon festgesetzt.

Der Standort im Südwesten wurde gewählt, weil er sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Nelkenweg – dieser dient als Leitstruktur für die Fledermäuse – befindet. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass hier das Landschaftsbild künftig durch Gebäudehöhen von bis zu 20 m und die Autobahn 20 geprägt sein wird. Möglichen Störungen des Schutzgutes durch den 35 m hohen Pylon können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden (siehe Pkt. 6.6 u. 6.9). Eine gute Sichtbarkeit des Gewerbegebietes mit überörtlicher Bedeutung ist durch den Pylon in Zukunft gewährleistet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 bleibt unverändert.

Für die Fläche mit besonderer Zweckbestimmung wird eine Grundfläche (GR) von 224 m² festgesetzt. Dieses entspricht der Fläche der ausgewiesenen Baugrenze.

⁷ erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH (2010) im Rahmen der „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg

Die Grundfläche darf durch die Grundfläche der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Der Baustoffhändler wird über kein Hochregallager verfügen und benötigt deshalb nicht die bisher für den südlichen Bereich festgesetzte Gebäudehöhe von 20,0 m. Ausreichend ist eine OK Gebäude von 13,0 m. Die Festsetzung wird daher für den südlichen Bereich angepasst.

Um eine gute Sichtbarkeit des Pylones zu gewährleisten wird eine maximale Gesamthöhe von 35,0 m für diesen Bereich festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhen ist die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Norden ist eine Einschränkung bzgl. der Lärmemission festgesetzt, um die Wohnnutzungen nördlich der Kaiser-Lothar-Allee zu schützen.

6.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet ist weitgehend unverändert geblieben. Lediglich der Bereich für den Pylon wurde ausgespart und stellt sich nun als gesondertes Baufeld dar.

Beibehalten wird auch die abweichende Bauweise. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) einhalten.

Innerhalb des relativ kleinen Baufeldes für den Pylon ist nur eine offene Bauweise möglich. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes ist pro angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind in den Stellplatzanlagen zu schaffen. Sollen die Bäume in versiegelte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 8 m² große unversiegelte oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche vorzusehen. Insbesondere größere Stellplatzanlagen können durch die Grünstrukturen aufgelockert werden und das städtebauliche Gesamtbild verbessern.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 unverändert übernommen.

Zum Schutz der Fledermäuse sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Es sind keine nächtlichen Bautätigkeiten in der Phase der Abwanderung und Erkundung/Einwanderung der Fledermäuse zulässig.

- Es sind fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten sowohl zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst; Licht-Farbtemperatur zwischen 2.000 bis maximal 3.000 Kelvin).
- Sollten Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm gefällt werden, sind diese im Vorfeld auf Eignung für Fledermäuse zu überprüfen und endoskopisch zu untersuchen.
- Nach der Bebauung des Gebiets ist ein Monitoring durchzuführen.

Die Phasen der Abwanderungen und Erkundung/Einwanderung der Fledermäuse können dem faunistischen Gutachten zur 27. Änderung des F-Planes und B-Plan Nr. 79, 5. Änd. der Stadt Bad Segeberg von Bioplan entnommen werden. Da diese Witterungsabhängig sind, ist bei geplanten Bauaktivitäten während der genannten Zeiträume ein Biologe hinzuzuziehen.

Gem. Festsetzung der 5. Änderung darf der Nelkenweg nicht beleuchtet werden. Dieses Festsetzung ist weiterhin zu berücksichtigen. Bei der Ausführung und Betrieb des Pylons können u. a. die folgenden Maßnahmen zur Einhaltung dieser Festsetzung durchgeführt werden:

- In Richtung des Nelkenweges werden keine Werbeflächen am Pylon angebracht und die Beleuchtung der Werbeflächen so abgeschirmt (z.B. über Blendschutzbleche), dass kein Lichtabstrahlung in Richtung Nelkenweg erfolgt.
- Der Pylon ist nur zu bestrahlen und darf nicht über selbstleuchtende (hinterleuchtete) Werbeschilder verfügen.

Nach Inbetriebnahme des Pylons sind zeitnah Messungen der Lichtstärke im Bereich des Redders entlang des Nelkenweges (drei Messstellen innerhalb des Redders/im Norden, in der Mitte und im Süden östlich des Planungsgebietes) durchzuführen. Als maximal akzeptabler Messwert darf eine Lichtstärke von 0,5 lx nicht überschritten werden. Bis maximal zu dieser Lichtstärke gilt der Nelkenweg als nicht beleuchtet gem. Festsetzung.

6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes der Erschließungsmaßnahme Gewerbegebiet Burgfelde im Jahr 2016 vollständig erschlossen.

6.8 Lärmschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 wurde die rechtliche Voraussetzung für zukünftige Wohnnutzungen nördlich, sowie eine kleine eingeschränkte Gewerbefläche südlich der Kaiser-Lothar-Allee geschaffen. Auf die in diesem Zusammenhang erstellte schalltechnische Untersuchung wird verwiesen (2014).

Ebenso wurde im Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, die die rechtliche Voraussetzung für zukünftige Gewerbeflächen südlich der Kaiser-Lothar-Allee sowie für das Mischgebiet und die Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Kaiser-Lothar-Allee schafft, eine lärmtechnische Untersuchung erstellt (2015).

Die vorliegende Planung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sieht die Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (Baustoffhandel) vor.

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrslärm durch das geplante Vorhaben nicht nennenswert erhöht wird. Die ursprünglich ermittelten Schallemissionen sind einer üblichen verkehrlichen Belastung eines Gewerbegebietes zu Grunde gelegt. Diese können mit der Belastung des nun geplanten Baustoffhandels gleichgesetzt werden.

Für gewerblichen Schallemissionen sieht die Planung der 6. Änderung des Bebauungsplanes eine Übernahme der festgesetzten Lärmkontingente aus der 5. Änderung vor. Die künftigen Gewerbebetriebe müssen somit die ursprünglich ermittelten Lärmkontingente einhalten, um somit eine Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete ausschließen zu können.

Aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 wurden ebenfalls die Lärmpegelbereiche unverändert übernommen. Die zu erwartende Verkehrsmenge der Bundesautobahn 20 ist Bestandteil der Festsetzung.

Auf die o. g. Gutachten wird verwiesen.

Die überplante Fläche liegt größtenteils im Lärmpegelbereich II und im nördlichen Bereich ebenfalls im Lärmpegelbereich III. Daraus ergibt sich die Zuordnung der folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

| Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res} |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II | Die Schalldämmmaße für Außenbauteile im Lärmpegelbereich II werden bereits durch die Erfordernis des Wärmeschutzes erreicht. |
| III | 35 dB |

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind, in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(w+F) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109, zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Im nördlichen Bereich der B-Planänderung sind Lärmkontingente festgesetzt. Am Tage (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) beträgt das Emissionskontingent (LEK) (60 dB(A) und in der Nacht (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) 40 dB(A).

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung bei geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m sorgt für ein positives Ortsbild und kann zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Je 10 m Wandlänge sind je drei Rank- oder Kletterpflanzen vorzusehen.

Werbeanlagen

Abweichend von der seit Mai 2007 für das gesamte Stadtgebiet rechtskräftigen Satzung zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen, darf der Werbepylon eine Gesamthöhe von maximal 35 m haben. Die Beleuchtung des Pylones ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes oder bewegtes Licht handelt. Im Zeitraum vom 10. März bis einschließlich 15. April und vom 10. August bis einschließlich 20. November ist die Beleuchtung des Pylones spätestens zwei Stunden nach Sonnenuntergang abzuschalten. Erst beim Sonnenaufgang ist das Licht wieder anzuschalten. In der übrigen Zeit des Jahres ist die Beleuchtung zwischen 23:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.

Bei der Ausführung und dem Betrieb des Pylones ist ebenfalls der Pkt. 6.6 der Begründung zu beachten.

7. Hinweise

7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 192 m³/h für mindestens 2 Stunden.

7.2 Einsehbare DIN-Normen

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 11/1989 und die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 sind während der Öffnungszeiten in der Abteilung Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg, Raum 2.10, Lübecker Str. 9, 23795 Bad Segeberg einsehbar.

7.3 Boden und Grundwasser

Im Plangebiet ist mit verdichtungsempfindlichen Böden zu rechnen. Hinweise zu Regelungen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können dem Leitfaden Bodenschutz auf Linienbaustellen (LLUR, Juni 2014) entnommen werden.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.4 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu

erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.5 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

7.6 Werbepylon

Das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr (BAIUDBw) in Bonn – Postfach 29 63, 53019 Bonn – ist im Rahmen der Projektplanung für die Errichtung des Werbepylons zu beteiligen.

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 25.143,59 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

| | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Baustoffhandel“ | 24.376,54 m ² |
| Fläche mit besonderem Nutzungszweck | 767,05 m ² |
| Insgesamt | 25.143,59 m² |

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage).

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Fläche wird derzeit durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 überplant. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 mit Rechtskraft der Satzung durch diesen vollständig ersetzt.

11. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Zur Errichtung und Beleuchtung des Werbepylons wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro Bioplan, Frau Dorothea Barre, eingeholt.

Die Biologin kommt zum Fazit, dass durch die rein bauliche Ausführung des Pylons zunächst keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse ausgehen. Das Licht der Anlage kann jedoch zu unerwünschten Lichteinfall und damit zur Vergrämung der Tiere führen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die einerseits eine Verschlechterung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberg“ als auch den Verbotseintritt des

§ 44 Abs. 1 S. 2 BNatSchG ausschließen. Dazu zählt die Abschaltung des Pylons in den Phasen des Ausflugs der Fledermäuse aus dem Winterquartier sowie die Erkundungs- und Einflugphase (siehe Pkt. 6.9) und Ergänzend das fledermaus- und umweltverträgliche Beleuchtungskonzept (siehe Pkt. 6.6). Ebenfalls wird auf die Hinweise zur Ausführung und den Betrieb des Pylons unter Pkt. 6.6 der Begründung und Pkt. 1.3.3 der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung verwiesen.

12. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die Personal- und Sachkosten werden von den laufenden Kosten getragen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 19.07.2016 gebilligt.

Bad Segeberg, den 12.08.2016



Thomas Inheer
1. stellv. Bürgermeister