

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

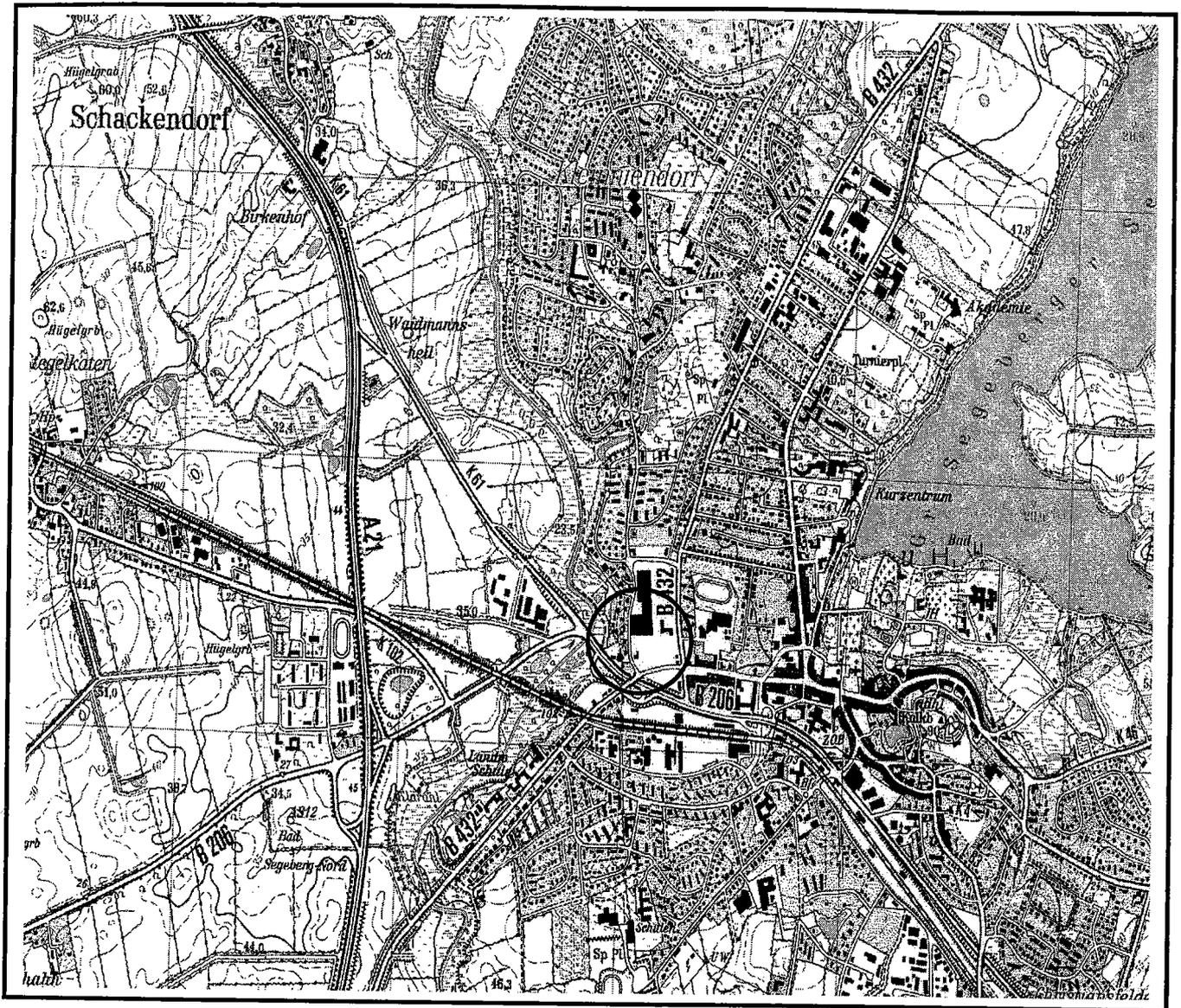
BEBAUUNGSPLAN NR. 85

GEMÄSS § 13 A BAUGB

DER

STADT BAD SEGEBERG

KREIS SEGEBERG



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Bad Segeberg

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

Stand 16.04.2009

1. Planungsgrundlagen, Landesplanung und Raumordnung	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung...	2
3. Allgemeines Planungsziel	2
4. Beschleunigtes Verfahren	2
5. Wirkungsanalysen und Einzelhandels- Fachgutachten	3
6. Einzelheiten der Planung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Stellplatzsituation u. Verkehrserschließung ..	6
6.4 Fußläufige Erschließung, öffentlicher Personenverkehr	6
6.5 Immissionsschutz	6
7. Natur und Landschaft, Umwelt	7
7.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote	7
7.2 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur	7
7.3 Artenschutz	7
7.4 Eingriffsregelung	7
7.5 Bodendenkmalschutz	8
8. Ver- und Entsorgung	8
9. Bodenordnende Maßnahmen	8

Anlagen:

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) zu dem Bebauungsplan Nr. 85 in der Stadt Bad Segeberg
2. Lärmtechnische Untersuchung von der M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH vom 19.01.2009 für die Möbel Kraft KG
3. Wirkungsanalyse zur prospektiven Ansiedlung eines Elektrofachmarktes auf den Gelände von Möbel Kraft, Bad Segeberg (GfK GeoMarketing GmbH) von November 2007
4. Stellungnahmen der CIMA Beratung und Management GmbH zur GfK-Wirkungsanalyse vom 22.05.2008
5. Ergänzende Stellungnahme der GfK GeoMarketing GmbH zur GfK-Wirkungsanalyse vom 07.07.2008
6. Ergänzende Stellungnahmen der CIMA Beratung und Management GmbH zur GfK-Wirkungsanalyse vom 13.08.2008

1. Planungsgrundlagen, Landesplanung und Raumordnung

Für das Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg gilt der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus dem Jahre 2005, der für das Plangebiet Sonderbauflächen ausweist. Damit ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Für ein wesentlich größeres Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 69, der den jetzigen Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus bzw. Betriebswohnungen“ ausweist. Damit wurde den Gegebenheiten vor Ort und den Anforderungen der Firma Möbel Kraft Rechnung getragen.

Um die im Nachfolgenden näher erläuterten städtebaulichen Planungen in unmittelbarer Nähe der Firma Möbel Kraft verwirklichen zu können, wird nun eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 in Form eines eigenständigen Bebauungsplanes mit der Nr. 85 notwendig. Nach Rechtskraft des letztgenannten Bauleitplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 69 für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes außer Kraft. Für diese Bereiche gilt danach nur noch der Bebauungsplan Nr. 85.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 für die dortige Baufläche kein südlicher Abschluss mehr gegeben ist, wird die Stadt Bad Segeberg kurzfristig auch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 durchführen und damit die Baugrenze im Süden neu ziehen, so dass dort wieder ein geschlossenes Baufeld entsteht.

Die Stadt Bad Segeberg hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Areal ebenfalls als Baufläche einstuft.

Hinsichtlich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sei auf die positive Stellungnahme der Landesplanungsbehörde verwiesen. Die Bebauungsplanung entspricht also den Zielen der Landesplanung und Raumordnung und verstößt nicht gegen die Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB oder des § 8 BauGB.

Der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 3.000 qm Verkaufsfläche in Bad Segeberg bewegt sich zudem in dem durch die Fortschreibung des Landesraumordnungsplanes 2004 gesetzten Rahmen, demnach sind in Mittelzentren Einkaufseinrichtungen des aperiodischen Bedarfes bis 8.000 qm zugelassen sind.

Die Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme vom 24.06.2008 zu dem Ergebnis, dass von einer nennenswerten Beeinträchtigung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich nicht auszugehen ist. Hinsichtlich der Fachmärkte an der Eutiner Straße findet sich von Seiten der Landesplanungsbehörde der Hinweis, dass es sich hierbei um einen „städtebaulich nicht integrierten“ Bereich handelt und der bestehende Elektro-Fachmarkt nur als ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenzter überörtlicher Ausstrahlungswirkung eingestuft wird.

Die Landesplanungsbehörde weist abschließend darauf hin, dass landesplanerische Bedenken hin-

sichtlich einer möglichen Agglomeration unter der Voraussetzung zurückgestellt werden könnten, dass die bereits im B-Plan Nr. 69 enthaltenen Aspekte nunmehr umgesetzt werden. Dabei handele es sich insbesondere um die Herstellung eines städtebaulich attraktiven (Fuß- und Radweg-) Verbindung zwischen der Fußgängerzone entlang der Hamburger Straße bis zum Standort der Fa. Möbel Kraft sowie die Aufwertung des Gebäudestandes und der Nutzungen entlang der Hamburger Straße.

In diesem Zusammenhang sei zudem darauf hingewiesen, dass die Landesplanung im Rahmen der Stellungnahme zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Bad Segeberg im Kontext mit der dortigen Erweiterung der Firma Möbelkraft an dem integrierten Standort kein Entgegenstehen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgestellt hat.

Den Hinweisen der Landesplanung und auch der CIMA GmbH kommt die Stadt Bad Segeberg nach. Hierzu sei auf die in Ziff. 5 dieser Begründung aufgeführten Maßnahmen hinzuweisen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 hat eine Größe von 2,1 ha und kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt annähernd beschreiben:

südlich des Betriebsgeländes der Firma Möbel Kraft, westlich der Ziegelstraße, östlich der Straße An der Trave, nördlich der Hamburger Straße.

Der Planbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet, rund 400 m von der Innenstadt entfernt. Er gehört bisher zum Betriebsgelände der Firma Möbel Kraft, wird hauptsächlich als Stellplatzbereich, als Fläche für Sonderveranstaltungen sowie für ein Mehrfamilienhaus (Betriebswohnungen) genutzt und ist vollständig befestigt. An die jetzt überplanten Flächen grenzt das Möbelhaus der Firma Möbel Kraft sowie die dazugehörige große Stellplatzanlage an.

3. Allgemeines Planungsziel

Aufgrund einer aktuellen Bauanfrage wurden seitens der Stadt Bad Segeberg die städtebaulichen Möglichkeiten zur Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes auf dem Grundstück der Firma Möbel Kraft diskutiert und durch Gutachten u.ä. sondiert.

Die Firma Möbel Kraft möchte einen Teil ihres Gesamtgrundstückes, das jetzt als Bebauungsplan Nr. 85 ausgewiesen worden ist, für die Ansiedlung dieses Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² zur Verfügung stellen. Aus diesem Grunde muss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 durchgeführt werden, die die bisherige Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus bzw. Betriebswohnungen“ des Sondergebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Elektrofachmarkt“ ändert. Die Grundnutzung Sondergebiet sowie die generelle Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ bleiben also weiterhin bestehen, lediglich die Detailzweckbestimmung wird abgeändert.

4. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

In dem Bebauungsplan wird für den Elektrofachmarkt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 85 muss dabei, trotz der räumlichen Nähe, gesondert von dem des Bebauungsplanes Nr. 69 betrachtet werden, denn beide Einzelhandelseinrichtungen gehören unterschiedlichen Branchenbereichen an und haben daher auch verschiedene Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur von Bad Segeberg. Das wiederum erfordert und ermöglicht eine unterschiedliche städtebaurechtliche Betrachtung der Bereiche. Damit ist auch die Möglichkeit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.6, in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG eingestuft (= „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m² oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“).

Für entsprechende Bebauungspläne ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (sog. ‚Screening‘).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt als Anlage der Begründung bei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Vorhabens und der besonderen örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen möglich erscheinen und somit keine Umweltprüfung durch-

zuführen ist. Aus diesem Grund ist ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren möglich!

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann von der Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen werden. Dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Die Durchführung einer gesonderten Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.

5. Wirkungsanalysen und Einzelhandels-Fachgutachten

Um die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes der Branche „Elektrofachmarkt“ auf die Wirtschaftsstruktur der Stadt Bad Segeberg und der umgebenden Gemeinden zu ermitteln und zu analysieren, wurde seitens der Firma Möbel Kraft das Büro GfK - GeoMarketing mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt, in dem u.a. Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung für den Einzelhandel im Einzugsgebiet, (untersucht wurden auch die zwei Mittelzentren Bad Oldesloe und Kaltenkirchen,) getroffen werden sollten. Das Büro erstellte die „Wirkungsanalyse zur prospektiven Ansiedlung eines Elektrofachmarktes auf dem Gelände Möbel Kraft, Bad Segeberg“ mit Datum vom November 2007, in der letztendlich eine Empfehlung zur Ansiedlung eines entsprechenden Elektrofachmarktes auf dem Gelände der Firma Möbel Kraft ausgesprochen wird.

Dabei ermittelt der Gutachter eine zu erwartende Umsatzumverteilung bzw. Umsatzneuorientierung durch den Elektrofachmarkt von 14,5 % - 16,4 % für die Innenstadt und 16,6 % - 18,4 % für das übrige Stadtgebiet, die oberhalb der in der deutschen Rechtssprechung häufig zitierten Marke von 10 % liegen. Die Umsatzumverteilung wird sich dabei auf mehrere in Bad Segeberg ansässige Elektroeinzelhandelsbetriebe verteilen, so auf Expert Megaland, EP Schweim und Elektromarkt Baer sowie eine Reihe weiterer Anbieter, z.B. auch Lebensmittel-Discounter und Verbrauchermärkte mit ihrem Randsortimentsangebot. Den eindeutig größten Anteil an diesen Umsatzumlenkungen hat dabei die Firma Möbel Kraft mit ihrer eigenen Elektroabteilung zu tragen.

Laut Gutachten der GfK - GeoMarketing GmbH von November 2007 wird zudem folgendes ausgeführt:

„Ganz grundsätzlich ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass es sich bei den hier errechneten Volumina und Quoten um ein 'Worst-Case-Szenario' handelt, das die maximal zu erwartenden Auswirkungen aufzeigen soll. So wurde erstens von einem – im Branchenvergleich – sehr leistungsstar-

ken Betreiber ausgegangen, ohne das heute abzu-sehen ist, welcher Anbieter sich hier vertraglich verbindlich engagieren wird. Zweitens wurde auch für diesen möglichen leistungsstarken Betreiber ein recht optimistischer Brutto-Zielumsatz angenommen, der einen Oberkantenwert darstellt.“

Die Ansiedlung eines weiteren Elektrofachmarktes in Bad Segeberg wird aufgrund der zu erwartenden positiven Effekte, durch die Ansiedlung eines ausstrahlungs- und leistungsstarken Elektrofachmarktes für die Stadt Bad Segeberg empfohlen. Der Gutachter nennt dazu einmal die Stärkung des Einzelhandelsstandortes durch die Gewinnung neuer Kunden und die Stärkung der Einzelhandels-zentralität Bad Segeberrgs und zum anderen die Stabilisierung des Möbelstandortes Möbel Kraft sowie die Vermeidung von Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ durch die Ansiedlung an einem integrierten Standort. Deutlich hervorgehoben wird in der Wirkungsanalyse, dass es sich hier um einen solchen integrierten Standort handelt. Aufgrund der geringen Entfernung zur Segeberger Fußgängerzone (Haupteinkaufsbereich) werden Möglichkeiten für Synergieeffekte in beide Richtungen gesehen.

Die Gutachter gehen weiterhin davon aus, dass die meist kleinen Anbieter in der Bad Segeberger Innenstadt schon jetzt vergleichsweise spezialisiert sind und ihre Kunden, z.B. auch durch die Ausweitung und Verbesserung des Servicebereichs und der Kundenbetreuung finden werden. Sie können sich flexibel den veränderten Wettbewerbsbedingungen anpassen und z.B. kurzfristig auch die eigene Sortimentsgestaltung, die Warenpräsentation und das Serviceangebot neu positionieren und optimieren.

Weiterhin führen die Gutachter zur Beurteilung der innenstädtischen Wettbewerbssituation folgendes aus:

„Unerlässlich bei der Beurteilung von Pro und Contra ist zu berücksichtigen, dass die vergleichsweise hohen Umverteilungsquoten auch Ausdruck der niedrigen Verkaufsflächenausstattung und Umsatzleistung der Innenstadt sind und eine nennenswerte Beeinträchtigung der innerstädtischen Bestands-, Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt insgesamt nicht zu erwarten ist. Die Warengruppe „Technik“ wird nur von einer geringen Anzahl meist kleinere Betriebe sowie als Rand-/Aktionssortiment der Nahversorger geführt und nimmt innerhalb der Bad Segeberger Innenstadt heute mit nur rd. 1.450 qm Verkaufsfläche (= rd. 8,2 % der Gesamtfläche der Innenstadt) nicht den Charakter einer Strukturbestimmenden Branche ein.“

Als weiteren wichtigen, positiven Beurteilungsfaktor für die Ansiedlungsüberlegungen sehen die Gutachter die ebenfalls positiven Auswirkungen für den

übrigen Bad Segeberger Einzelhandel, der durch den Anreiz entsteht, hier verstärkt einzukaufen, weil für die Kunden nun auch im Bereich der Technikbranche ein Aufsuchen anderer Einkaufsorte nicht mehr notwendig wird. Die Kundschaft wird an Bad Segeberg gebunden und die bislang in andere Regionen abfließende Kaufkraft kann zurückgeholt werden.

Die Umsatzumverteilungsquoten in den beiden Mittelzentren Bad Oldesloe und Kaltenkirchen sind laut Gutachter niedrig bis sehr niedrig, so dass von daher keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Ansiedlung berücksichtigt zu werden brauchen. Dort sind die Auswirkungen vernachlässigbar.

Um im Rahmen des laufenden Planungsprozesses weitere Fragen, beispielsweise hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens, der verkehrlichen Auswirkungen und der räumlichen Anbindung der Innenstadt zu ermitteln und abzuklären, wurden noch die nachfolgenden Ergänzungsgutachten bzw. Stellungnahmen in Auftrag gegeben, um alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigen zu können.

So wurde von einem weiteren Gutachter, der CIMA Beratung und Management GmbH, eine Stellungnahme zu der o.g. Wirkungsanalyse der GfK - GeoMarketing GmbH eingeholt. Es war zu prüfen, inwieweit die veränderte Anbietersituation in der Innenstadt im Bereich Elektro zu einer Neubewertung gegenüber der im Jahre 2005 von den Gutachtern BBE Unternehmensberatung/CIMA GmbH getroffenen Einschätzung führen müsste. Diese Einschätzung der CIMA Beratung und Management GmbH liegt mit dem Datum vom 22.05.2008 der Stadt vor.

Zusammengefasst kommt die CIMA in ihrer Stellungnahme vom 22.05.2008 zu den folgenden Schlussfolgerungen:

Die Ansiedlung eines „namhaften“ Elektromarktes am Vorhabenstandort wird

- zur Stärkung der Gesamtattraktivität des Einzelhandelstandortes Bad Segeberg beitragen
- indirekt zur Sicherung und Stärkung des Standortes Möbelhaus Kraft führen
- sich jedoch negativ auf die Entwicklung der Innenstadt (insbesondere bezogen auf das Technik-Segment) auswirken.

In ihrer Stellungnahme vom 22.05.2008 schreibt die CIMA GmbH unter Bezugnahme auf das Gutachten des Büros GfK - GeoMarketing vom November 2007 zudem:

„Aus Sicht der CIMA ist der Standort weiterhin eher als solitärer Standort zu bewerten, dessen positive

Effekte für die Innenstadt sich auf ein Minimum beschränken. Es sei denn, es würde im Zuge der Ansiedlung des Elektrofachmarktes gelingen, neue und wirkungsvolle Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung zu ergreifen.“ Abschließend heißt es hier weiter: „Wenn es gelänge, mit neuen Strategien eine attraktive Verbindung zwischen dem Möbelhaus/ Elektrofachmarkt und der Innenstadt zu schaffen, könnten der Schwächung der Innenstadt im Bereich Technik neue Besucherpotenziale für andere Sortimentsbereiche gegenüber stehen.“ In der Stellungnahme der CIMA vom 13.08.2008 werden ausführlich Herangehensweisen beschrieben, die schon mit dem nachfolgend beschriebenen "Fitnessprogramm" zusammenhängen und auch unmittelbar darauf verweisen.

Sowohl das Büro GfK - GeoMarketing kommt in seiner „Wirkungsanalyse zur prospektiven Ansiedlung eines Elektrofachmarktes auf dem Gelände Möbel Kraft, Bad Segeberg“ mit Datum vom November 2007 als auch die CIMA GmbH in ihrer Stellungnahme vom Mai 2008 zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Branche Technik nicht um eine „strukturbestimmende“ Branche der Bad Segeberger Innenstadt handelt.

Auf der Grundlage dieser CIMA – Stellungnahme vom 22.05.2008 wurden wiederum noch einmal ergänzende Informationen zu den Ausführungen der CIMA bei dem Büro GfK - GeoMarketing angefordert. In dieser ergänzenden Stellungnahme von der GfK GeoMarketing mit Datum vom 07.07.2008 wird unter anderem noch einmal ausdrücklich vermerkt, dass das Möbelhaus Kraft selbst den größten Anteil der negativen Wettbewerbseffekte selbst zu tragen hat. Für die übrigen Anbieter sind Umverteilungsquoten eher im unteren Bereich der ermittelten Abwägungsquote abgeleitet worden. Die CIMA Beratung und Management GmbH, die um eine erneute Stellungnahme gebeten wurde, stellt mit Schreiben vom 13.08.2008 fest, dass die Ausführungen des Büros GfK-GeoMarketing nicht zu einer Änderung der CIMA-Stellungnahme vom 22.05.2008 führen.

Die Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 85 zu dem Ergebnis, dass von einer nennenswerten Beeinträchtigung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich nicht auszugehen ist. Hinsichtlich der Fachmärkte an der Eutiner Straße findet sich von Seiten der Landesplanungsbehörde der Hinweis, dass es sich hierbei um einen „städtebaulich nicht integrierten“ Bereich handelt und der bestehende Elektro-Fachmarkt nur als ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenzter überörtlicher Ausstrahlungswirkung eingestuft wird.

Die Landesplanungsbehörde weist abschließend darauf hin, dass landesplanerische Bedenken unter

der Voraussetzung zurückgestellt werden könnten, dass die bereits im B-Plan Nr. 69 enthaltenen Aspekte nunmehr umgesetzt werden. Dabei handele es sich insbesondere um die Herstellung eines städtebaulich attraktiven (Fuß- und Radweg-) Verbindung zwischen der Fußgängerzone entlang der Hamburger Straße bis zum Standort der Fa. Möbel Kraft sowie die Aufwertung des Gebäudestandes und der Nutzungen entlang der Hamburger Straße.

Den Hinweisen der Landesplanung und auch der CIMA GmbH kommt die Stadt Bad Segeberg nach.

Im Ergebnis der Ausführungen insbesondere der CIMA GmbH sind von der Ansiedlung des Elektrofachmarktes wichtige Effekte für die Sicherung und Stärkung des Möbelhauses Kraft und eine Steigerung der Gesamtattraktivität Bad Segebergs als Einkaufszentrum zu erwarten, andererseits sind jedoch negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten. Entsprechend der Hinweise der CIMA GmbH, dass für den Fall einer Ansiedlung des Vorhabens eine gezielte Förderung der Innenstadt zu empfehlen ist, ist mit dem so genannten „Fitnessprogramm Innenstadt“ ein Maßnahmenbündel vorbereitet worden.

Die Stadt Bad Segeberg hat unter Einbindung der Stadtmarketing GmbH und der CIMA Gespräche mit den VertreterInnen der Kaufmannschaft in der Innenstadt (Kalkbergring) ein „Fitness-Programm“ aufgestellt, das Maßnahmen zur Aufwertung der Fußwegeverbindung sowie zur Stärkung der Pole, d.h. der Werbung bei Möbel Kraft für die Innenstadt und der Attraktivierung der Innenstadt selbst enthält. Das Fitnessprogramm dient einer verbesserten Ausschöpfung der Besucherpotentiale des Möbelhauses und des Elektrofachmarktes, um befürchtete negative Auswirkungen auf die Innenstadt, die mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes verbunden sein können, zu kompensieren. Die Maßnahmen sind drei Gruppen zugeordnet:

- Verbesserung der Kommunikation der Innenstadt zu den Möbelhausbesuchern
- Verbesserung der Anbindung zwischen Möbelhaus und Innenstadt
- Gezielte Aufwertung der Attraktivität der Innenstadt

Die Stadt Bad Segeberg geht dementsprechend davon aus, dass durch die Ansiedlung eines großflächigen und ausstrahlungsstarken Elektrofachmarktes in Verbindung mit der Durchführung des „Fitness-Programmes“ positive Synergieeffekte auf die Innenstadt erzielt werden. Dies soll zum Ziel haben, durch die gezielte Aufwertung der Attraktivität der Innenstadt die neu generierten Kunden auch in die Innenstadt zu „leiten“. Außerdem wurden in dem städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträ-

gern auf Grundlage des Fitnessprogrammes Innenstadt Vereinbarungen zur Kompensation möglicher negativer Auswirkungen auf die Innenstadt getroffen.

6. Einzelheiten der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erwähnt, bleibt es bei dem schon im Bebauungsplan Nr. 69 ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet. Die Zweckbestimmungen wurden allerdings notwendigerweise für alle drei Sondergebiete verändert. So ist nun für das Hauptbaugebiet des Sondergebietes 1 entsprechend den Ansiedlungsplanungen ein „großflächiger Einzelhandel – Elektrofachmarkt“, zugelassen worden.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet 2 erhält die Konkretisierung auf „Ausstellungsfläche und Gastronomie“. Die Baufläche ist ansonsten unverändert so schon im Bebauungsplan Nr. 69 enthalten.

Das Sondergebiet 3 muss entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Parkplatz zum Möbelhaus nördlich des Geltungsbereiches und SO 2“ erhalten, denn diese Fläche zählt zum Stellplatzbereich der Firma Möbel Kraft und wird auch weiterhin dafür benötigt. Die eigentlichen Bauflächen dieses Sondergebietes liegen außerhalb dieses Bauleitplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69. Außerdem müssen hier auch die Stellplätze des Sonstigen Sondergebietes 2 mit untergebracht werden (s. Ziffer 6.3 dieser Begründung).

Durch diese Ausweisungen hinsichtlich der Art der Nutzung wird die allgemeine Flächenausweisung als ein großflächiges Einzelhandelszentrum in Bad Segeberg nicht verändert. Es wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, neben dem Möbelhaus einen neuen Elektrofachmarkt zu errichten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet 1 wurde mit einer maximalen Grundfläche von 4.100 m² und einer abweichenden Bauweise so festgeschrieben, dass der geplante großflächige Elektrofachmarkt dort eingerichtet werden kann. Um eine wirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit der Einkaufseinrichtung zu erreichen, wird die Verkaufsfläche auf maximal 3.000 m² begrenzt. Damit kann ein Elektrofachmarkt in einer derartigen Größenordnung geschaffen werden, wie sie den oben zitierten Wirkungsanalysen und Einzelhandelsgutachten entspricht.

Die abweichende Bauweise musste festgesetzt werden, da das Gebäude eine Gesamtlänge über 50 m aufweisen wird. Ansonsten werden zu allen Seiten hin die erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche und Gastronomie“ des SO 2 wird an das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 69 angeknüpft. Im Verlauf der Fußgängeranbindung bildet eine max. 400 qm große Fläche den Endpunkt der Achse.

Die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wird aufgenommen, da der zukünftige Bedarf dementsprechend vorhanden ist und keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Es kann jetzt schon von einer Vollversiegelung gesprochen werden.

6.3 Stellplatzsituation u. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Elektrofachmarktes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten und privaten Erschließungsstraßen auf dem Gelände. Firma Möbel Kraft tritt den Stellplatzbereich im Süden des Grundstückes an den Elektrofachmarkt ab, da sie für den Stellplatznachweis des Möbelhauses nicht benötigt wird. Östlich der Knotenlinie, auf dem Sondergebiet 3 sind weitere Stellplätze für die Firma Möbel Kraft und das Sonstige Sondergebiet 2 untergebracht. Mit 1239 Stellplätzen für die Firma Möbel Kraft ausreichend Parkraum für ihr Möbelhaus geschaffen, laut Stellplatzerlass wären nur 1146 Stellplätze notwendig. Die Ermittlung der vorhandenen Stellplatzsituation und die Berechnung der notwendigen Abstellflächen wird durch einen expliziten „Stellplatznachweis Möbelhaus Möbel Kraft Bad Segeberg“, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mit Datum vom 13.08.2008, belegt.

Die für den Elektrofachmarkt nachzuweisenden Stellplätze können auf den verbleibenden Restflächen des eigenen Baufeldes geschaffen werden, denn dort ist die Erstellung von 200 Stellplätzen möglich (siehe ebenfalls den o.g. Stellplatznachweis). Die erforderliche Stellplatzzahl beträgt dabei nur 171 und wird also weit überschritten.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation nach dem Neubau eines Elektrofachmarktes wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Juli 2008 ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die zusätzlichen Verkehrsströme, die durch den Elektrofachmarkt in diesem Stadtteil entstehen, ermittelt und begutachtet wurden. Es musste ermittelt werden, wie das gesamte Verkehrsaufkommen des vorhandenen Möbelhauses und des neuen Elektrofachmarktes an den Anschlussknoten leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden

kann und ob neue Straßenbau- oder Verkehrslenkungsmaßnahmen notwendig werden.

Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung bei verkehrsgerechter Ampelschaltung in den Knotenpunkten ohne Probleme möglich ist und dann sogar noch Leistungsreserven zur Abfertigung höherer Verkehrsmengen vorhanden sind. Der Verkehr kann nach Umsetzung des Bauvorhabens leistungsfähig abgewickelt werden.

Das Verkehrsgutachten sowie der Stellplatznachweis kann ebenfalls bei der Stadt Bad Segeberg eingesehen werden.

6.4 Fußläufige Erschließung, öffentlicher Personennahverkehr

Die Fortführung der im Bebauungsplan Nr. 69 verankerten Fußgängerachse als Verbindung zur Innenstadt, ist ein bedeutsames städtebauliches und verkehrslenkendes Element der gesamten Stadtplanung.

Deshalb wurde die Festsetzung einer Fußwegverbindung über die Kreuzung hinweg wieder aufgenommen und weiterhin festgeschrieben. Dabei kann allerdings offen bleiben, ob eine sichere Fußgängerführung in Form einer Fußgängerbrücke und damit oberhalb der Kreuzung entstehen wird, oder ob eine ebenerdige, breite Fußgängerquerung der Kreuzung hergestellt wird. Auf jeden Fall sollen beide Varianten architektonisch und landschaftspflegerisch ansprechend gestaltet werden, um die Attraktivität der Fußwegverbindung in die Innenstadt zu steigern.

Für das Sonstige Sondergebiet 2 wurde eine max. Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt, um eine 3-Geschossigkeit zu ermöglichen. Diese Höhe ist notwendig, um die Durchfahrtshöhe der evtl. entstehenden Fußgängerbrücke zu erreichen.

Das Plangebiet liegt in etwa 800 Meter Distanz zum Bahnhof Bad Segeberg sowie in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle "Hamburger Straße/Möbel Kraft", die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) durch den ÖPNV bedient werden. Ab Bahnhof bestehen Verbindungen (R11) nach Neumünster und Bad Oldesloe; über diverse Buslinien ist das gesamte Stadtgebiet erschlossen, am ZOB bestehen diverse Umstiegsmöglichkeiten.

6.5 Immissionsschutz

Bereits zum Bebauungsplan Nr. 69 ist seinerzeit ein Immissionsschutzgutachten erstellt worden. Dazu kann auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 verwiesen werden. Diese Untersuchung wurde nun aufgrund der neuen Planungen aktualisiert. Die

Ingenieurgesellschaft M+O Immissionsschutz erstellte mit Datum vom 13.08.2008 eine neue lärmtechnische Untersuchung (Zwischenbericht), deren Ergebnisse als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden. So sind die Lärmpegelbereiche III bis VI und die darin erforderlichen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan eingetragen worden.

„Die Lärmsituation in der Nachbarschaft im Straßenverkehrslärm bleibt,“ laut lärmtechnischer Untersuchung, „mit der Errichtung des Baukörpers für den Elektrofachmarkt gleich.“ Deshalb konnten die Lärmpegelbereiche aus dem ursprünglichen bebauungsplan Nr. 69, die z.B. zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrslärm festgesetzt wurden, wieder übernommen werden, denn auch an den umgebenden Straßen hat sich baulich und verkehrlich nichts erhebliches geändert.

Die Gutachter kommen in ihrer Untersuchung zu dem Ergebnis, „dass der Elektrofachmarkt ... mit einer geringfügigen Lärmschutzmaßnahme verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft ist.“ Dabei ist insbesondere die westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohnbebauung zu schützen.

Mit Datum vom 19.01.09 wurde eine Modifizierung der Lärmtechnischen Untersuchung vorgenommen. Die Warenanlieferung für den Elektrofachmarkt wird zur Straße An der Trave ausgerichtet, da so die bestehende Zufahrt genutzt werden kann, die bereits schon heute für die Anlieferung der Gastronomie im Möbelhaus genutzt wird. So können die genannten Anlieferungen gebündelt und über eine Zufahrt abgewickelt werden. Zudem ermöglicht diese Lösung eine saubere Trennung der Zuliefer- und Kundenverkehre auf dem Grundstück. Nach Prüfung aller Vor- und Nachteile, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, das die Anlieferung an der westlichen Seite des Gebäudes am effektivsten ist. Im Bebauungsplan wird dafür der Anlieferungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt sowie zusätzlich textlich flankiert mit der Maßgabe, dass das Dach und die westliche Fassade vollständig geschlossen zu halten und als bauliche Anlage gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB auszuführen ist. Es wird eine 20,00 m lange und 5,00 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, die mit einem Dach auszuführen ist, die eine Verbindung mit dem geplanten Gebäude aufzuweisen hat. Dadurch wird der Lärm der Anlieferung eingedämmt.

Die Errichtung eines Elektrofachmarktes bewirkt eine Verbesserung der Lärmschutzes gegen den Lärm aus der Benutzung der Stellplätze, wie oben bereits näher dargelegt wurde.

Auf die näheren Ausführungen in diesem Immissionsschutzgutachten, dass ebenfalls bei der Stadt

Bad Segeberg eingesehen werden kann, wird verwiesen.

7. Natur und Landschaft, Umwelt

7.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Durch eine gestalterisch und im Ansatz auch ‚ökologisch‘ wirksame ‚Begrünung‘ soll der Geltungsbereich in die Umgebung integriert werden. Hierbei soll insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 69 planungsrechtlich bereits vorbereitete Achse zwischen dem Geltungsbereich und der Innenstadt über die Hamburger Straße gestalterisch eingebunden werden.

Die Umsetzung dieser planerischen Überlegungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, so dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

7.2 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Entsprechende Teile der Natur gem. Abschnitt IV LNatSchG sind nicht erkennbar betroffen.

7.3 Artenschutz

Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht erkennbar.

7.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 10 (1) LNatSchG gelten allgemein alle „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen [...], die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ als sog. Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher entsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbild sind insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen realen Zustandes und der Vorbelastungen jedoch nicht erkennbar, so dass - unabhängig von § 13a (2) Ziffer 4 BauGB - keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Davon unabhängig werden jedoch grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen insbesondere zur Begrünung des Plangebietes auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich und im planerischen Verfahren berücksichtigt (vgl. hierzu insbesondere Kapitel 7.1).

7.5 Bodendenkmalschutz

Im Nahbereich des Bebauungsplangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es wird ausdrücklich auf den § 15 DSchG verwiesen. 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der Ver- und Entsorgung des neuen Gebäudes ist ohne Probleme möglich. Die vorhandenen Anschlussleitungen sind ausreichend dimensioniert, um das neue Gebäude ordnungsgemäß anschließen zu können. Dies gilt auch für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in der gewohnten Form durch Sammlung in einem Regenwasserkanal im Straßenbereich und Ableitung in den nächst gelegenen Vorfluter. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist wegen des vollständig versiegelten Bodens nicht möglich und wegen der damit einhergehenden Verschmutzungsgefahren bei der intensiven gewerblichen Nutzung auch nicht sinnvoll.

Der Brandschutz kann durch die problemlose Bereitstellung einer ausreichend großen Löschwassermenge sichergestellt werden. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.199 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet gesichert. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 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.

Die neuen Gebäude sind über die allseitig befestigten Flächen, also z.B. über die Stellplatzanlage und den Zulieferbereich, brandschutztechnisch gut zu erreichen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

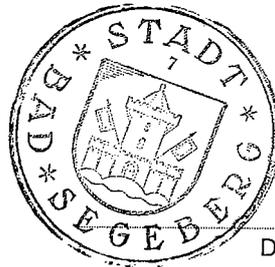
Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig. Es wird auf privatrechtlichen Grunderwerb für die Flächen des Elektrofachmarktes zurückgegriffen. Öffentliche Flächen werden nicht hergestellt und müssen nicht erworben werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Begründung in der Sitzung am

12.05.2009 gebilligt.

Bad Segeberg, den

18. Mai 2009



Der Bürgermeister