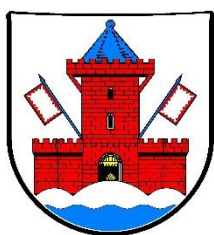


Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Segeberg

(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
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
3.4 Natur und Landschaft	2
4. Veranlassung und Ziel der Planung	3
4.1 Anlass	3
5. Rechtliche Situation	3
5.1 Landes- und Regionalplanung	3
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.3 Landschaftsplan	5
5.4 Bebauungsplan	6
5.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	6
5.6 Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung	7
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“	8
6.1.1 Einzelhandel	8
6.1.2 Dienstleistungseinrichtungen	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Fläche für Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtbereich	10
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen	10
6.7 Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	11
6.8 Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls	11
6.9 Natura 200	12
6.10 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
7. Hinweise	13

7.1	Löschwasserversorgung.....	13
7.2	Bodendenkmale	13
7.3	Kampfmittel	13
7.4	Werbesatzung	13
8.	Städtebauliche Kenndaten.....	13
9.	Kosten und Finanzierung.....	13
II.	Beschluss.....	14

Anlagen:

- Berichtigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt
- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in Bad Segeberg (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 16. Oktober 2018)
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Bad Segeberg. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 6 UVP-G-SH (Verfasser: Planung & Moderation, Freie Landschaftsarchitekten, Hamburg, 13.12.2018)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,46 ha und umfasst das Grundstück Dorfstraße 24 bis 28 mit einem Bestandsgebäude. Im Gebäude sind der Einzelhändler „Dänisches Bettenlager“ sowie das Fitnessstudio „Vitalikus“ ansässig.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits bebaut ist und durch die Planung lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes ermöglicht wird. Bauliche Veränderungen werden nur im Inneren des Gebäudes erfolgen. Mit der Planung wird eine andere Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.592 m². Zulässig ist eine Grundfläche von insgesamt 1.960 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ermöglicht. Zulässig wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Aus diesem Grund wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls gem. § 6 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G-SH) durchgeführt. Da nur bauliche Veränderungen im Inneren des Gebäudes stattfinden, sind die Auswirkungen des Vorhabens weit unter der Erheblichkeitsschwelle einzuordnen und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher hierfür nicht erforderlich.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB1. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGB1. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die überplante Fläche liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Im Norden befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Getränkehandel und Tierbedarf). Die Ziegelstraße (B 432) verläuft unmittelbar östlich und die Dorfstraße südlich des Plangebietes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ziegelstraße befindet sich die Polizeidirektion Bad Segeberg. An die Dorfstraße bzw. im südlichen Bereich der Ziegelstraße schließt unmittelbar eine weitere Einzelhandelsagglomeration bestehend aus einem Fahrradhändler, einem Drogeriemarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter an. Im Westen befindet sich ein Mischgebiet, bestehend aus freistehenden Einzelhäusern.

Das Plangebiet wird geprägt durch das vorhandene Gebäude sowie die dazugehörige Stellplatzanlage. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils befindet sich das Dänische Bettenlager. Der südliche Gebäudeteil steht derzeit leer. Das gesamte Obergeschoss wird von einem Fitnessstudio eingenommen.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dorfstraße sowie über eine Abfahrt an der Ziegelstraße (Bundesstraße 432). Letztere liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.3 Infrastruktur

Alle notwendigen Infrastrukturen sind im Plangebiet vorhanden. Das Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Kanäle in der Dorfstraße entsorgt. Die Löschwasserversorgung erfolgt unverändert über das bestehende Trinkwassernetz.

3.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die gepflasterte Stellplatzanlage sowie das Bestandsgebäude fast vollständig versiegelt. Lediglich zwischen dem Gebäude und der Ziegelstraße befindet sich eine größere Grünfläche. In dieser sind Werbeanlagen u. a. in Form von drei Fahnenmasten angeordnet.

Ein orstbildprägender Baum befindet sich im Bereich der Zufahrt an der Ziegelstraße und ein weiterer südlich des Gebäudes. Höherwertige Grünstrukturen sind im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

4. Veranlassung und Ziel der Planung

4.1 Anlass

Die Dienstleistungs- und Einzelhandelsimmobilie Dorfstraße 24 – 28 wird in der oberen Etage durch ein Fitnessstudio vollflächig genutzt. Im Erdgeschoss ist der Einzelhandelsbetrieb „Dänisches Bettenlager“ ansässig. Dieser nutzt derzeit eine Fläche von 982 m². Die Verkaufsfläche beträgt 800 m² und auf 137 m² befinden sich Lagerflächen. Die verbleibende Fläche wird für Sozial- und Nebenräume genutzt. Im Erdgeschoss steht derzeit eine Fläche von 500 m² leer.

Das Dänische Bettenlager möchte seine Lager- und Verkaufsfläche um die noch zur Verfügung stehenden Flächen im Erdgeschoss erweitern. Hieraus geht keine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Baukörpers hervor. Da das Dänische Bettenlager damit die Großflächigkeit (großflächiger Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eintritt (>800 m² Verkaufsfläche), ist für das Vorhaben ein Bebauungsplan erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet u. a. mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auszuweisen.

Durch den Umbau des Dänischen Bettenlagers kann ein zeitgemäßes Ladenkonzept mit großzügigen Gängen und aufgeräumtem Sortiment entstehen. Der Einzelhandelsbetrieb möchte sich mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung an den veränderten Bedingungen im Einzelhandelsmarkt anpassen, um den Standort langfristig erhalten zu können. Die Sortimentsausrichtung wird sich nicht verändern.

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 sollen ein bedarfsgerechtes Angebot und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung beitragen.¹

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkt in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.²

Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.³

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

² Vgl. ebd., S. 53

³ Vgl. ebd.

Art und Umfang solcher (Einzelhandels-) Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Dementsprechend vorbehalten sind Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.⁴

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).⁵

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.⁶

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.⁷

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.⁸

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.⁹

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 100 auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Segeberg wurden in einer Wirkungsanalyse gutachterlich untersucht. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen Umsatzverluste in einen

⁴ ebd.

⁵ Vgl. ebd.

⁶ Vgl. ebd., S. 55

⁷ Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

⁸ Vgl. ebd., S. 26

⁹ Vgl. ebd., S. 33

abwägungsrelevanten Umfang durch die im Bebauungsplan festgesetzten zentrenrelevanten Randsortimente kommt (siehe Kapitel 5.6).

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellte für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche dar und wird daher im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens berichtigt (siehe Anlage 1).

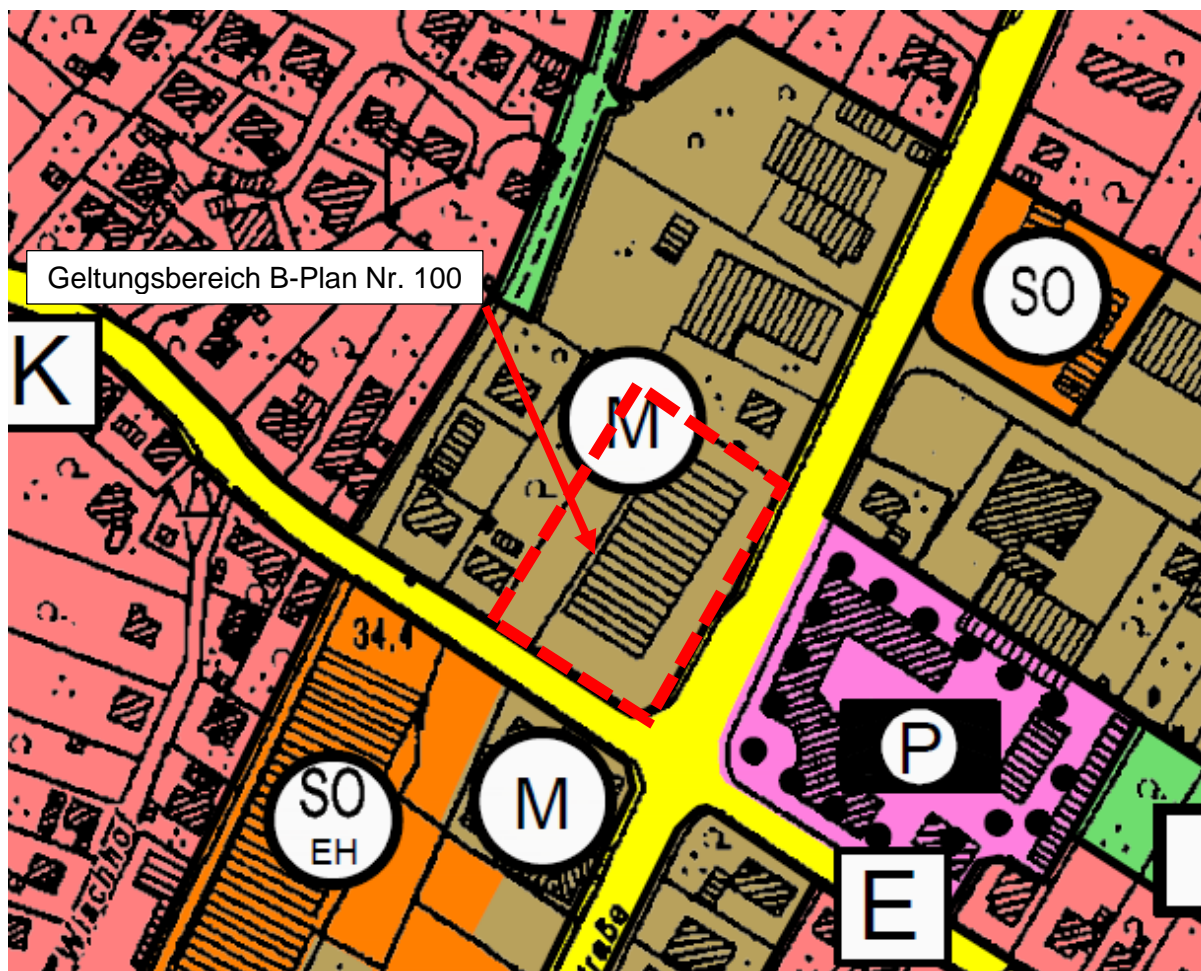


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

5.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist für die überplante Fläche eine gemischte Bebauung dargestellt. Schützenswerte Lebensräume, landschaftliche Linearelemente oder notwendige Maßnahmen sind im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht dargestellt. Die Belange des Landschaftsplanes werden durch die Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet nicht berührt.

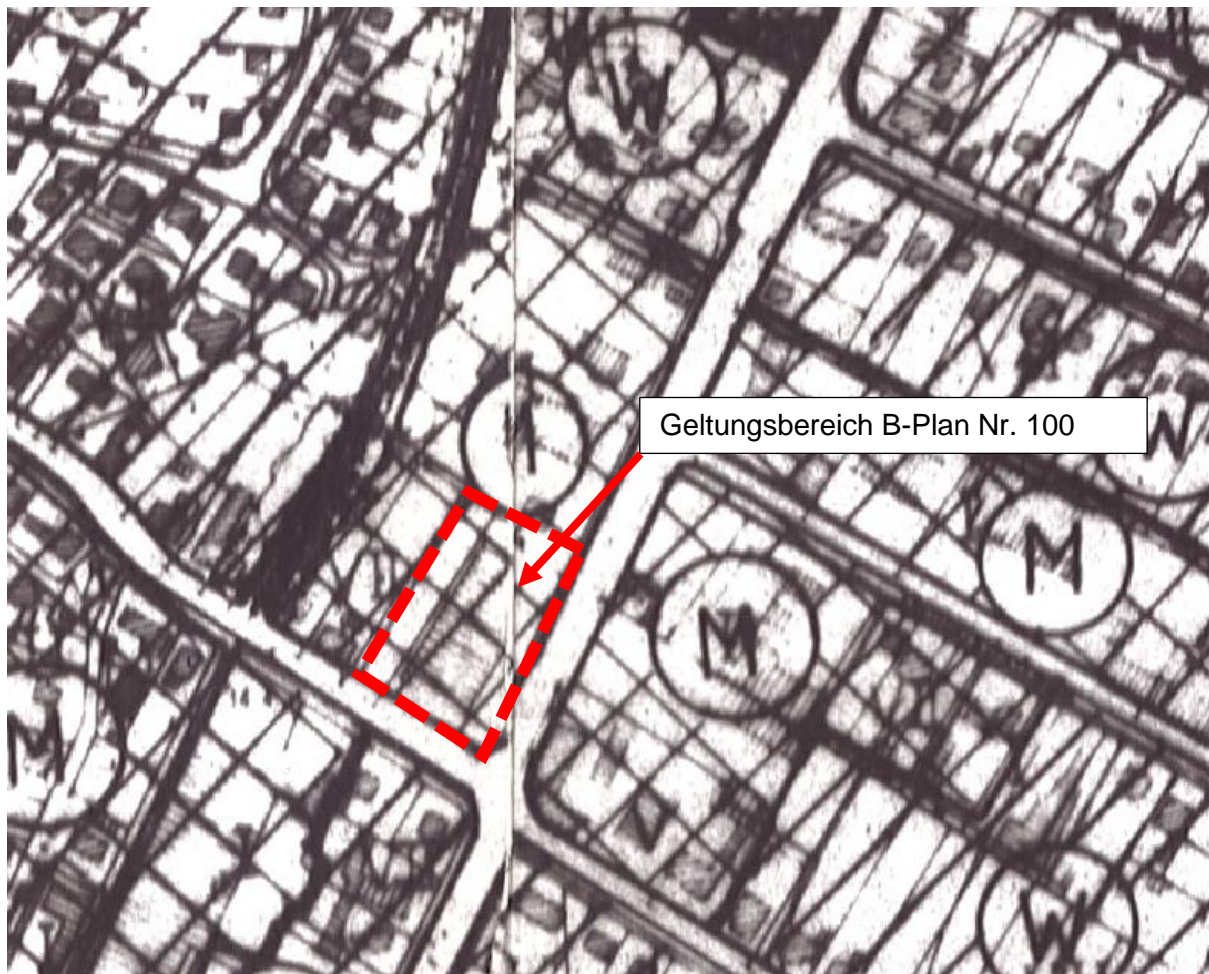


Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsplan

5.4 Bebauungsplan

Die Fläche wird erstmals durch einen Bebauungsplan überplant.

5.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Im Baustein Einzelhandel im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Segeberg aus dem Jahre 2010 wird der Einzelhandelsstandort Dorfstraße 24 – 28 nicht explizit erwähnt. Der Standort kann als auf den PKW-Kunden orientierte Fachmarktlage eingeordnet werden. Da sich im Umfeld mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden, liegt ein bereits etablierter Standort des großflächigen Einzelhandels vor.¹⁰ Laut Baustein ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Dabei sollte die Priorität bei der Ausschöpfung bestehender Flächen und Potenziale im Fachmarktzentrum Eutiner Straße liegen. Erst wenn dort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen, können Standorte in unmittelbarer Nähe zu bestehenden solitären Fachmarktstandorten in

¹⁰ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in Bad Segeberg (B-Plan Nr. 100), Lübeck, S. 2

Erwägung gezogen werden. In jedem Fall sollte der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 Prozent der Verkaufsfläche beschränkt werden.¹¹

Die nachfolgende Sortimentsliste wurde im Zuge des Bausteins erstellt und ist in Bad Segeberg zu berücksichtigen.

Abb. 1: Bad Segeberger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf ▪ Kunstgegenstände ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) ▪ Optik, Hörgeräte ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Musikinstrumente ▪ Sanitärwaren ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-/Datenträger) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen) ▪ Büromaschinen ▪ Campingartikel ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Großelektro (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskbedarf/Zeitschriften 	

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 5: Bad Segeberger Sortimentsliste (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010)

5.6 Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Dazu wurde mittels einer Einzelfallprüfung die Verträglichkeit der festgesetzten zentrenrelevanten Randsortimente für die zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Segeberg analysiert und bewertet. Dies betrifft die (Rand-)Sortimente Leuchten, Geschenkartikel, Glas / Porzellan, Hausrat, Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf, Kunstgegenstände, Spielware (Hobbybedarf, Basteln). Bei der ökonomischen Wirkungsanalyse wurde ein Worst-Case-Szenario angenommen, welches von einer maximal möglichen Verkaufsfläche von 14 % bzw. 165 m² Verkaufsfläche je zuvor genannten Einzelsortiment ausgeht.¹²

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch dann für keinen der zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Bad Segeberg Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind, wenn die maximal genehmigten Sortimentsverkaufsflächen zur Umsetzung

¹¹ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Empfehlung zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg, Lübeck, S. 27

¹² Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in Bad Segeberg (B-Plan Nr. 100), Lübeck, S. 1 ff.

gelangen sollten. Der Verlust der Versorgungsfunktionen ist für keinen der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vergaben hat ergeben, dass das Vorhaben zudem die zentrale Anforderung des LEP [Landesentwicklungsplan] Schleswig-Holstein an einen Standort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels erfüllt.

Die CIMA empfiehlt der Stadt Bad Segeberg die Realisierung des Planvorhabens mit der beschriebenen und bewerteten Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur zu ermöglichen.¹³

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen.

6.1.1 Einzelhandel

Die Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe werden durch den Bebauungsplan auf insgesamt 1.180 m² begrenzt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist städtebaulich unkritisch, da im Umfeld bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Drogeriemarkt, Fahrradhändler, Getränkehandel und Tierbedarf) angesiedelt sind und dieses Angebot bereits durch den Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ergänzt wird. Ebenfalls wird durch die Beschränkung der Verkaufsflächengröße ein zeitgemäßer und dennoch für die Nahversorgungszentren nicht schädlicher Einzelhandel ermöglicht.

Negative Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung auf die Innenstadt werden ausgeschlossen, indem ein Kernsortiment festgesetzt ist, welches gem. Bad Segeberger Sortimentsliste nicht zentrenrelevant ist. Zudem sind nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur als Randsortimente auf einen Flächenanteil von 14 Prozent der Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb (insgesamt maximal 165,2 m² von den 1.180 m²) zugelassen.

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Kernsortimenten gem. Bad Segeberger Sortimentsliste zulässig:

- Babybedarf ohne das Sortiment Bekleidung
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in Bad Segeberg (B-Plan Nr. 100), Lübeck, S. 11

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Im Plangebiet dürfen ausschließlich die folgenden zentrenrelevanten Randsortimente angeboten werden:

- Leuchten
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan, Hausrat
- Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Spielware (Hobbybedarf, Basteln)

6.1.2 Dienstleistungseinrichtungen

Neben Einzelhandelsbetrieben sind im Sondergebiet Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Darunter fallen sowohl Büros (u. a. Anwalts- und Steuerberatungskanzleien, Planungs- und Reisebüros) als auch sonstige Dienstleistungsangebote (u. a. Tanz- und Fitnessstudios, Arzt- und Massagepraxen, Physiotherapeuten). Die derzeitige Nutzung des Obergeschosses durch ein Fitnessstudio wird durch die Festsetzung weiterhin ermöglicht. Ebenfalls wird für den gut erreichbaren Standort an der Ziegelstraße eine angemessene Nutzung ermöglicht, sofern es hier zu einem Wechsel des derzeitigen Nutzers kommen sollte. Entlang der Ziegelstraße sind bereits zahlreiche Dienstleistungsangebote wie u. a. Arztpraxen, eine Autovermietung und ein Friseur angesiedelt.

Unzulässig sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr. Nicht zulässig sind ebenfalls Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten veranstalten, sowie Wettbüros.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird der genehmigte Bestand abgebildet. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 1.899 m². Bestandteil dieser Fläche sind die Einhausung der Anlieferung sowie eine überdachtes Lager östlich am Gebäude. Noch nicht enthalten sind die Überdachung des Eingangsbereiches des Dänischen Bettenlagers sowie der Balkon im ersten Obergeschoss. Beides liegt nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist jedoch durch eine Ausnahmefestsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Pkt. 6.3). Da diese Gebäudeteile bei der Berechnung der GRZ einbezogen werden, wird die GR auf 1.960 m² festgesetzt und entspricht damit fast genau dem Bestand (1.956,05 m²). Auf die Fläche des Sondergebietes gerechnet ergibt diese eine GRZ von 0,51. Die Zulässige Versiegelung durch die bauliche Anlage bleibt damit unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ).

Im Sondergebiet müssen ausreichend Stellplätze für die Kunden bereitgehalten werden (im Plangebiet insgesamt 53). Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden daher Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 3.668 m² festgesetzt. Diese Überschreitung entspricht der derzeitigen Versiegelung.

Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 10,00 m gemessen ab der Oberkante der Straßenmitte der Bundesstraße 432 (Ziegelstraße). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Durch erforderliche Dachaufbauten (u. a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage um maximal 1,00 m überschritten werden.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ein Baufeld für das Bestandsgebäude festgesetzt. Diese orientiert sich an dem bereits genehmigten Bestand. Außerhalb der Baugrenze liegen die Eingangsüberdachung des Erdgeschosses im Norden sowie der Balkon im Süden. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,50 m im Bereich der Stellplatzanlage zulässig. Zur Ziegelstraße sind keine Überschreitungen zulässig, da hier unmittelbar die Grünfläche anschließt und diese nicht überbaut werden soll.

Das Bestandsgebäude hat eine Länge von ca. 61 m. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten, sofern dabei der seitliche Grenzabstand gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten wird.

6.4 Fläche für Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Stellplatzanlage wurde in der Planzeichnung entsprechend umgrenzt. Stellplätze für den ruhenden Pkw-Verkehr sind nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Unverändert soll auch der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Dorfstraße bleiben. Daher wurde dieser ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt eine weitere Ein- und Ausfahrt an der Ziegelstraße, die über die Stellplatzanlage erreicht werden kann.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Fledermäuse wird die Außenbeleuchtung im Bebauungsplan festgeschrieben. Zulässig sind nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht, welches nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst. Die Licht-Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen.

6.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume. Einer im Bereich der Zufahrt an der Ziegelstraße sowie ein Weiterer an der Dorfstraße. Beide werden im Bebauungsplan

zum Erhalt festgesetzt. Ebenfalls findet eine Gliederung der Grünfläche an der Ziegelstraße durch die vorhandenen Bäume statt. Diese soll mit der Pflanzung von zwei weiteren Bäumen mehr zur Geltung kommen.

Zum Anpflanzen sind Bäume in der Pflanzqualität 14/16 cm festgesetzt. Zulässig sind nur heimische Arten. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein Baum in der o. g. Qualität zu pflanzen.

6.7 Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 100 kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen oder die Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten.

Da durch den Bebauungsplan keine bauliche Veränderung der Bestandssituation ermöglicht wird, sondern nur eine Erweiterung der Verkaufsfläche, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen von Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima und des Wirkungsgefüges zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt.

Vom Um- und Rückbau des Bestandsgebäudes können gebäudebewohnende Vögel und Tiere betroffen sein. Bevor bauliche Maßnahmen erfolgen, ist vorab zu prüfen, ob gebäudebewohnenden Arten betroffen sind. Bei Umbaumaßnahmen sind vor allem die bisher ungenutzten Gebäudeteile auf Besatz zu überprüfen.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist als Bruthabitat für Gehölzbrüter-Arten geeignet. Sofern Gehölze gefällt oder gerodet werden, ist davon auszugehen, dass die betroffenen Brutpaare auf gleichwertige Habitate in der Umgebung ausweichen. Das Entfernen von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02 des jeweiligen Folgejahres (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht über das bestehende Maß hinaus zu erwarten.

Eine mögliche Verkehrszunahme ist unkritisch zu sehen, da an das Plangebiet bereits die vielbefahrene Bundesstraße 432 (Ziegelstraße) grenzt.

6.8 Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden ebenfalls in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 6 UVPG-SH überprüft. Zusammenfassend wird es durch das Vorhaben zur geringen Erhöhung des Kunden- und Lieferverkehrs, der Abfallmenge und des Energieverbrauches kommen. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer geringen Umfanges unter der Erheblichkeitsschwelle einzuordnen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.¹⁴

¹⁴ Vgl. Planung & Moderation (2018): Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Bad Segeberg. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 6 UVPG-SH, Hamburg, S. 10

6.9 Natura 200

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,6 km zum FFH-Gebiet DE-2027-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“. Ein Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die weitgehend ungestörte Erreichbarkeit durch die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und das Große Mausohr (*Myotis myotis*). Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung¹⁵ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Segeberg hat gezeigt, dass im Bereich der Moltkestraße ein Flugkorridor u. a. von den genannten Fledermäuse vorhanden ist (Teil der sog. Lohmühlentrasse). Das Plangebiet befindet sich ca. 165 m nördlich dieser Trasse. Dazwischen liegt ein größerer Gebäuderiegel in dem drei Einzelhändler (Netto, Bundi und Fahrradhändler) angesiedelt sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen“ nicht beeinträchtigt werden.

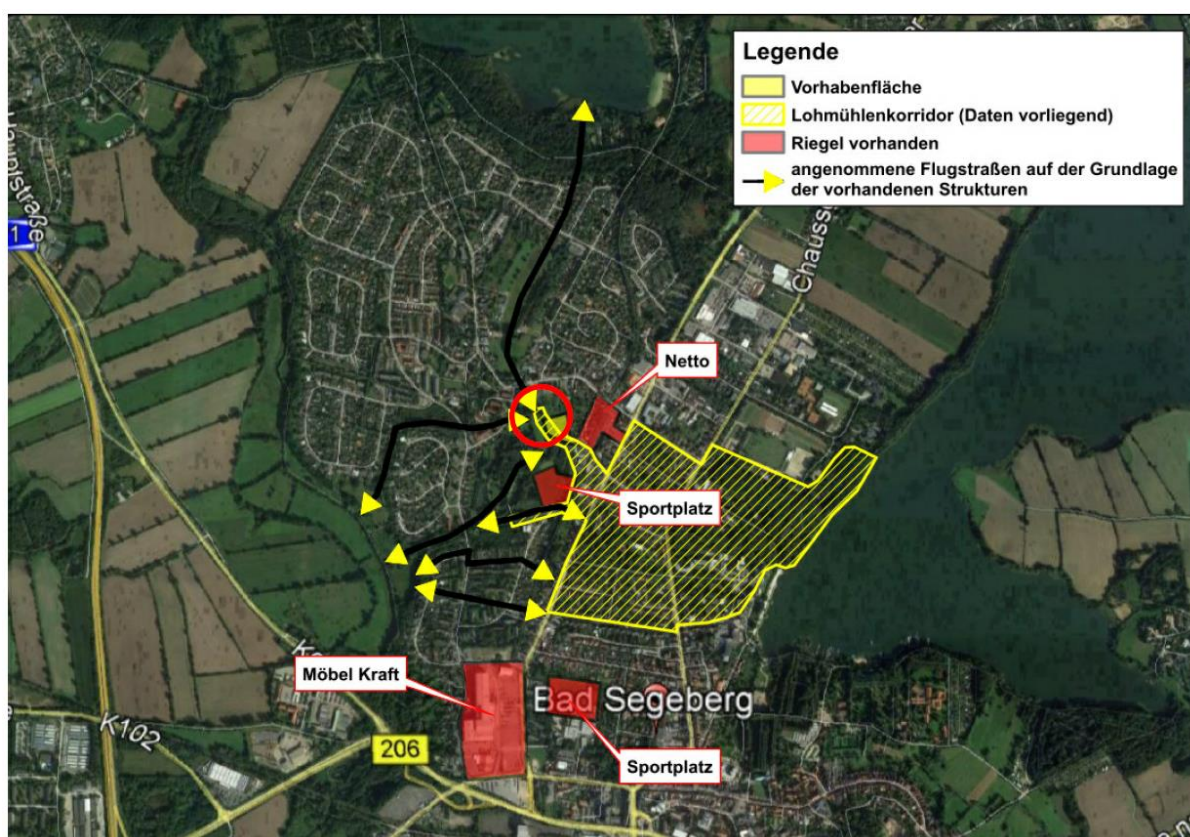


Abb. 6: Abgrenzung des Lohmühlentrasses auf Grundlage vorhandener Daten (gelb schraffiert) und Lage potentieller Flugkorridore anhand der Geländestruktur (Pfeile) (Quelle: Bioplan Biologie & Planung u. Heinzel & Gettner Biologische Gutachten und Planung 2018)

6.10 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz in der Dorfstraße angeschlossen. Die Wertstoffsammlung und Abholung erfolgt ebenfalls an der Dorfstraße.

¹⁵ Bioplan Biologie & Planung u. Heinzel & Gettner Biologische Gutachten und Planung (2018): 1. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 86 „Dorfstraße“ der Stadt Bad-Segeberg - FFH – Prüfung für das FFH – Gebiet DE 2027-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“, Neumünster/Schönkirchen

7. Hinweise

7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden und wird über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt.

7.2 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz 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.

7.3 Kampfmittel

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

7.4 Werbesatzung

Die Werbesatzung der Stadt Bad Segeberg ist zu beachten.

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.592 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet „ Einzelhandel u. Dienstleistungen“	3.854 m ²
Straßenverkehrsfläche	313 m ²
Grünflächen	425 m ²
Insgesamt	4.592 m ²

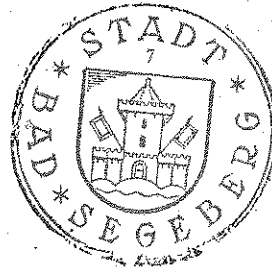
9. Kosten und Finanzierung

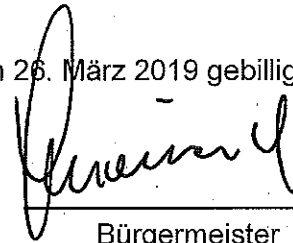
Die Verfahrenskosten werden von den Vorhabenträgern übernommen.

II. Beschluss

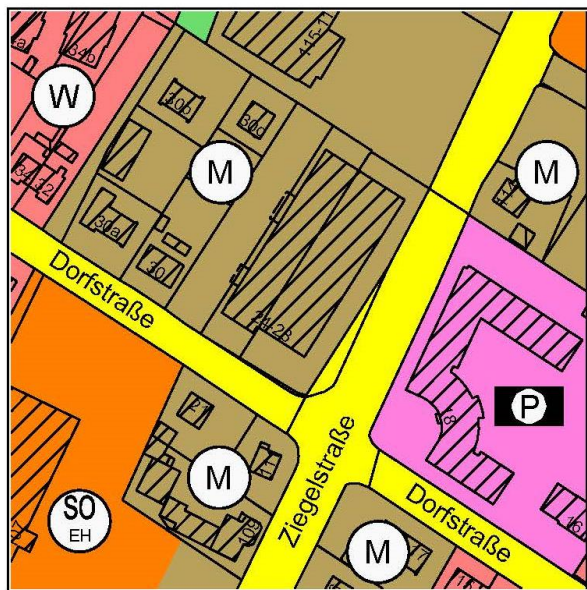
Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 26. März 2019 gebilligt.

Bad Segeberg, den 02. April 2019



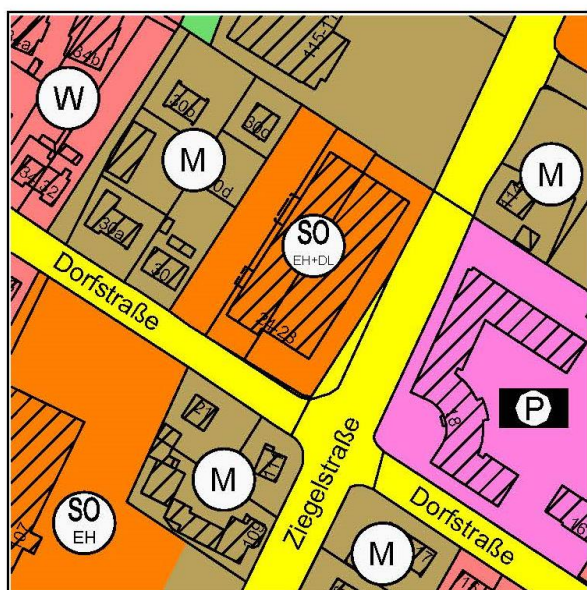

Bürgermeister

Anlage 1: Berichtigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt



-  Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen
§ 6 BauNVO
-  Gewerbliche Bauflächen
§ 8 BauNVO
-  Sonstiges Sondergebiet
§ 11 BauNVO; Zweckbestimmung: Einzelhandel
-  Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Polizei
-  Allgemeine Grünflächen
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bestand



-  Sonstiges Sondergebiet
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Einzelhandel und Dienstleistungen

Planung