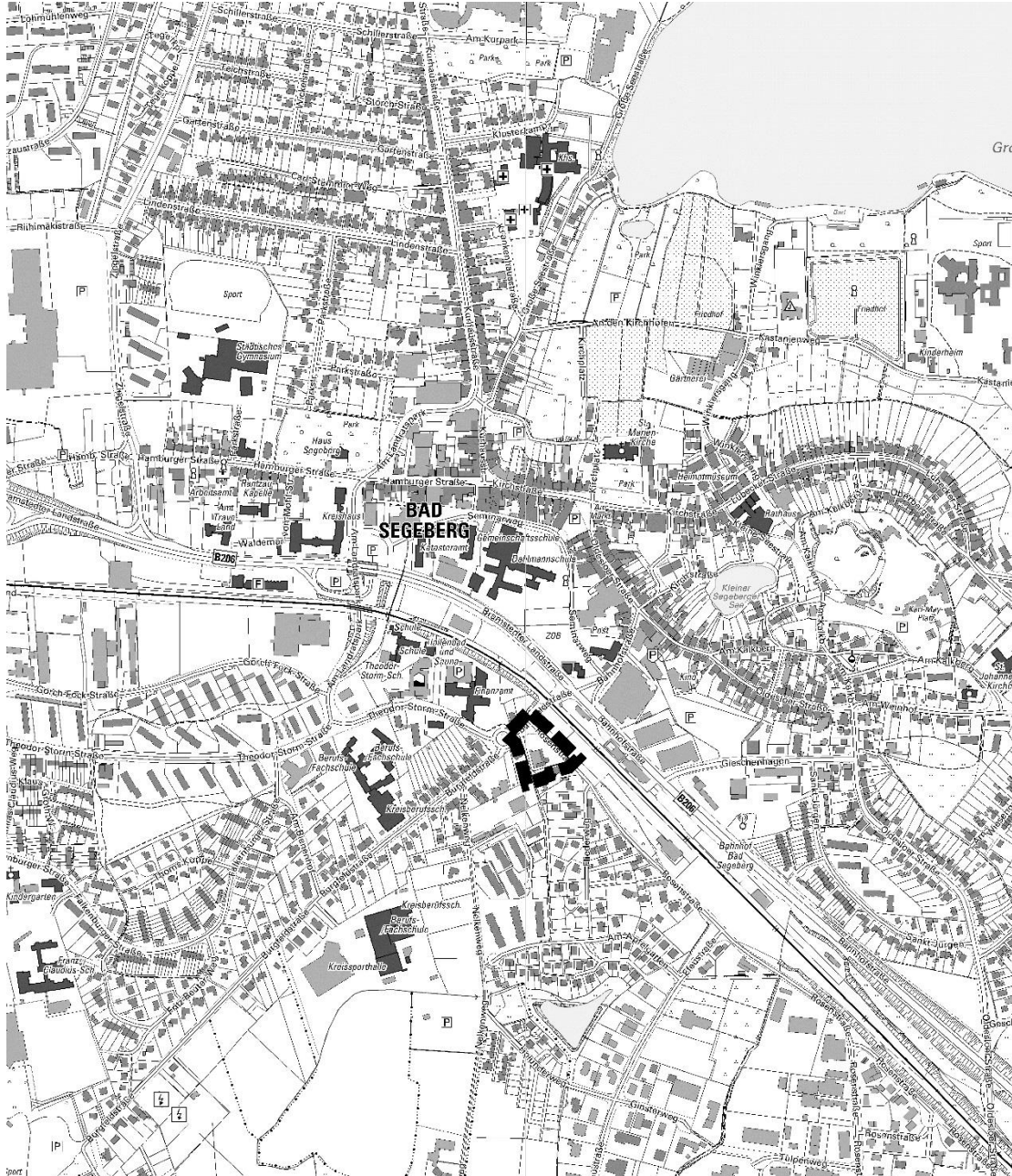


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Bad Segeberg

(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 Pkw-Verkehr.....	2
3.3 Infrastruktur	2
3.3.1 Niederschlagswasser	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan	4
5. Veranlassung und Ziel der Planung	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.1.1 Mischgebiete.....	5
6.1.2 Stellplätze und Garagen	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	5
6.2.2 Grundfläche	5
6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	6
6.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	8
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
6.6 Anpflanzen von Bäumen	8
6.7 Baugestalterische Festsetzungen.....	8
6.8 Ver- und Entsorgung	9
6.9 ÖPNV-Erschließung	9
7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	9
8. Durchführungsvertrag	9
9. Hinweise	10

9.1	Altlasten	10
9.2	Werbesatzung	10
9.3	Bodendenkmale	10
9.4	Löschwasser	10
9.5	Trockenhaltung der Baugrube	11
9.6	Kampfmittel	11
9.7	Bahnanlage und -übergang	11
10.	Städtebauliche Kenndaten	11
11.	Kosten und Finanzierung	11
II.	Beschluss	12

Anlagen:

- Schallschutznachweis - nach DIN 4109 -, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Burgfeldstraße“, Stadt Bad Segeberg, Neubau durch ein Büro- und zwei Wohngebäude, Burgfeldstraße 7, 23795 Bad Segeberg, Gutachten Nr. (689) 4 2 07 20 (Verfasser: dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, Kaltenkirchen, 31.07.2020).
- Gutachten Nr.: 1806 132, Neubau eines Wohnhauses und eines Bürogebäudes, Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung, Burgfeldstraße 7, 23795 Bad Segeberg (Verfasser: Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Geologe Hauke Schipper, Schleswig, 27.06.2018)
- Prüfbericht Nr.: 1806 132.1, Neubau eines Wohnhauses und eines Bürogebäudes Burgfeldstraße 7 in 23795 Bad Segeberg, Abfalltechnische Vordeklaration von Bodenmaterial gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), TR Boden (Verfasser: Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Geologe Hauke Schipper, Schleswig, 21.08.2018).

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 umfasst einen Bereich zwischen der Rosenstraße und einem Stichweg der zur Straße „Am Apfelgarten“ führt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3.851 m² und umfasst das Gebiet südlich der Burgfeldstraße, westlich der Rosenstraße, nördlich des Grundstückes Rosenstraße 1 b-c und östlich des Grundstückes Burgfeldstraße 9.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ein konkretes Vorhaben im südlichen Bereich, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern. Als einzelne Fläche wird die nördliche Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Hier wurde bereits der Bau eines Bürogebäudes nach § 34 BauGB genehmigt und befindet sich in der Realisierung.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 17.11.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits bebaut ist und durch den Bebauungsplan Nr. 103 lediglich die städtebauliche Ordnung von neu geplanten Gebäuden vorgesehen ist.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Dies hat eine Größe von 2.427 m². Die maximal realisierbare Grundfläche beträgt dort 970,80 m² (GRZ 0,4 x 2.427 m²). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), mehrfach geändert durch Ges. v. 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Auf der überplanten Fläche befindet sich im südlichen Bereich ein Wohn- und Geschäftshaus. An der Rosenstraße befindet sich eine aus Schotter hergestellte Stellplatzanlage vor dem Gebäude. Im Norden schließt eine asphaltierte Fläche an. Ansonsten wird das Grundstück durch Rasenflächen geprägt.

Die Umgebung zeichnet eine sehr heterogene Bebauung aus. So finden sich hier Mehrfamilienhäuser, freistehenden Einzelhäuser als auch das Betriebsgelände eines Bauunternehmens mit entsprechendem Außenlager als auch Lagerhallen im Südwesten. Im Norden befindet sich eine Parkplatz- und Stellplatzanlage an der Bahnlinie Bad Oldesloe-Neumünster. Aufgrund dieser städtebaulich sehr uneinheitlichen Struktur ist das nun geplante Vorhaben, mit Ausnahme des bereits genehmigten Bürogebäudes im Norden, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt im Südwesten über eine von der Burgfeldstraße abgehende Stichstraße. Die Burgfeldstraße mündet im Nordosten in die Bundesstraße B 206.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die erforderlichen Infrastrukturen befinden sich in der Burgfeldstraße als auch in der Rosenstraße.

3.3.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über den in der Burgfeldstraße vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.¹

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

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 45f.

Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.²

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind im ausreichenden Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.³

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.⁴

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Plangebiet können zusätzlich benötigter Wohnraum und Büroräume in einem Schwerpunktraum für den Wohnungsbau sowie den Arbeitsmarkt entstehen. In Bad Segeberg gibt es einen großen Bedarf sowohl an Wohnungen im Geschossbau als auch an Bauflächen für freistehende Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan Nr. 103 geht somit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung konform.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche dar. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Nordöstlich der Rosenstraße befinden sich gewerbliche Bauflächen als auf Flächen für die Bahnanlage.

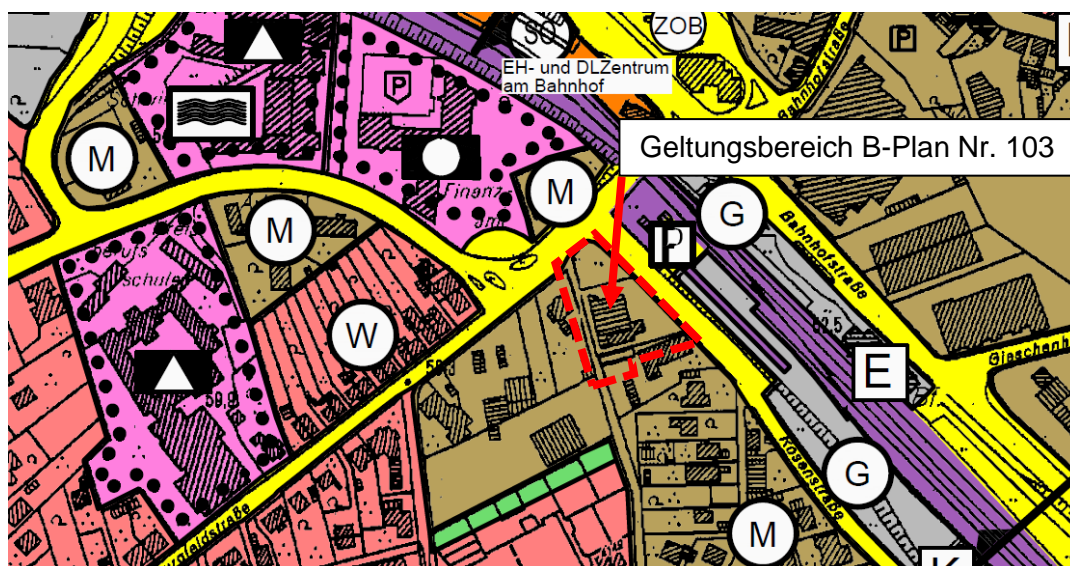


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt

² Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

³ Vgl. ebd., S. 26

⁴ Vgl. ebd., S. 33

4.3 Landschaftsplan

Innerhalb des Landschaftsplans ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Landschaftliche Besonderheiten liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

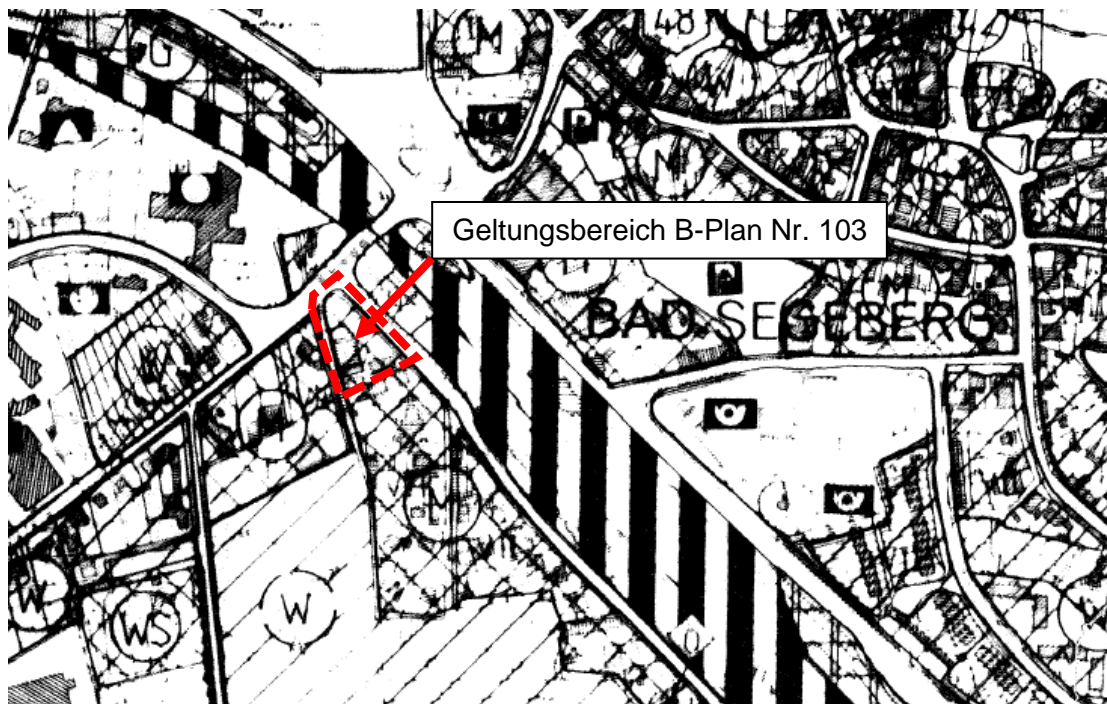


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg

4.4 Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. 103 wird der Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Bad Segeberg teilweise überplant. Dieser wurde zum Umbau des Knotenpunktes Theodor-Sturm-Straße / Burgfeldstraße zu einem Kreisverkehrsplatz zwischen 2001 und 2002 aufgestellt. In diesem sind nur Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 103 bleibt diese Festsetzung unverändert.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Burgfeldstraße 7 möchte auf dem Grundstück zwei Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichten. Ein Bürogebäude im nördlichen Geltungsbereich ist bereits genehmigt. Dieser Bereich wird als einzelne Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Das vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude soll zurückgebaut werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer baulichen Nachverdichtung auf dem Grundstück.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Diese Nutzungen sind somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Kreuzung Rosenstraße / Burgfeldstraße sowie dem Kreisverkehr in der Burgfeldstraße, sollen die verkehrsintensiven Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Durch die Nähe zum Bahnhof sowie ZOB, welche durch Schüler*innen stark frequentiert sind, werden zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.1.2 Stellplätze und Garagen

Da die überplante Fläche vom Bahnhofsteilpunkt sowie von den Kreuzungsbereichen Rosenstraße / Burgfeldstraße sowie B 206 / Burgfeldstraße gut einsehbar ist, sind hier keine Garagen zulässig. Somit können keine ungepflegten Garagenhöfe entstehen. Davon ausgenommen sind Stellplätze mit und ohne Schutzdach sowie die vorgesehene unterirdische Tiefgarage, da diese nicht den geschlossenen baulichen Eindruck von Garagen haben.

Die Zufahrt der Gemeinschaftstiefgarage für die Bewohner*innen der Wohnhäuser soll an der Rosenstraße angeordnet werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull definiert. Dies darf durch erforderliche Dachaufbauten (u.a. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

6.2.2 Grundfläche

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gem. BauNVO von 0,6 für diese Gebiete deutlich unterschritten.

Für die mitzurechnenden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wäre durch die zulässige Überschreitung von 50% eine GRZ von 0,6 zulässig. Die geplante Tiefgarage mit Zufahrt und die Stellplätze im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 2“ könnten aufgrund der Beschränkung im erforderlichen Umfang nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund darf im „MI 2“ die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Damit bleibt die zulässige Versiegelung für die mitzurechnenden Anlagen ebenfalls unter der Obergrenze für Mischgebiete von 0,8.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für das Bürogebäude und die Wohngebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so gefasst, dass die notwendigen Gebäudestellungen gem. Schallschutznachweis realisierbar sind. Die genaue Lage der Wohngebäude ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Längsseiten orientieren sich dabei an der Rosenstraße. Das bereits in Bau befindliche Bürogebäude wird den Kreuzungsbereich Burgfeldstraße / Rosenstraße städtebaulich betonen. Insgesamt wird der Stadtraum eine Aufwertung durch das Büro- und die Wohngebäude erfahren.

Zulässig ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50,00 m. Die tatsächlichen Gebäudelängen ergeben sich bei dem Bürogebäude aus dem Baufeld und bei den Wohngebäuden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die gewählten Gebäudelängen ermöglichen eine Schallreduzierung sowohl für die Außen- als auch Innenwohnräume.

6.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In einer Entfernung von ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 206. Zudem befindet sich hier der Kreuzungsbereich B 206 / Burgfeldstraße und B 206 / Bahnhofstraße. Im Nordosten grenzt unmittelbar die Rosenstraße an die überplante Fläche. Sowohl die Immissionen des Straßenverkehrs als auch der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster in einem Abstand von ca. 60 m wirken auf den Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten vom Büro dBCon angefertigt. Für die Verkehrslärberechnungen wurde der Planfall 2030 mit erfolgtem Bau der A 20 bis Niedersachsen angenommen.

Gutachterlich wurden Pegelbereiche von bis zu 72 dB(A) auf das Plangebiet einwirken (siehe Abb. 3). Durch die geplante und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Anordnung der geplanten Gebäude, wird im Plangebiet ein gesundes Wohnen ermöglicht (siehe Abb. 4).

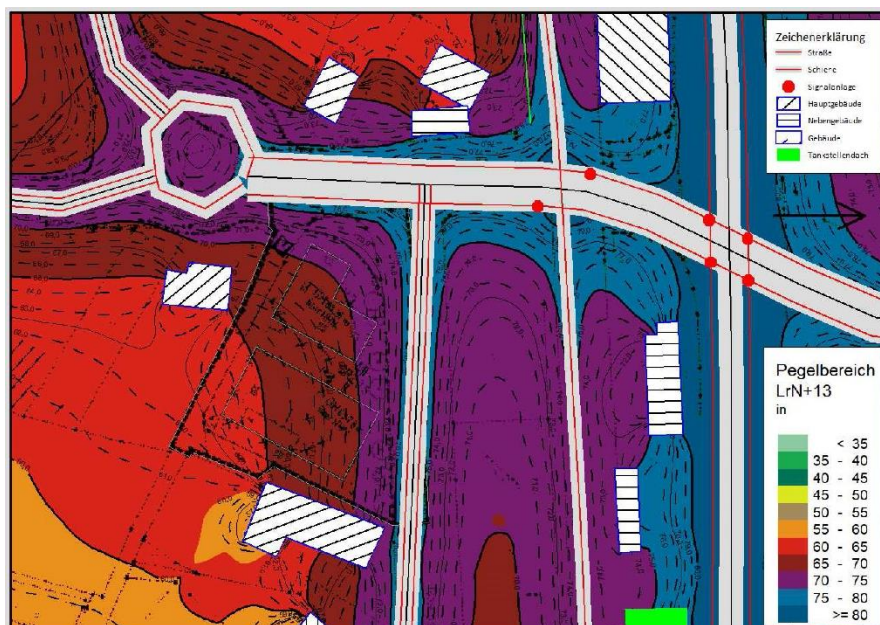


Abb. 3: Pegelbereich im Plangebiet ohne Bebauung (Quelle: dBCon)

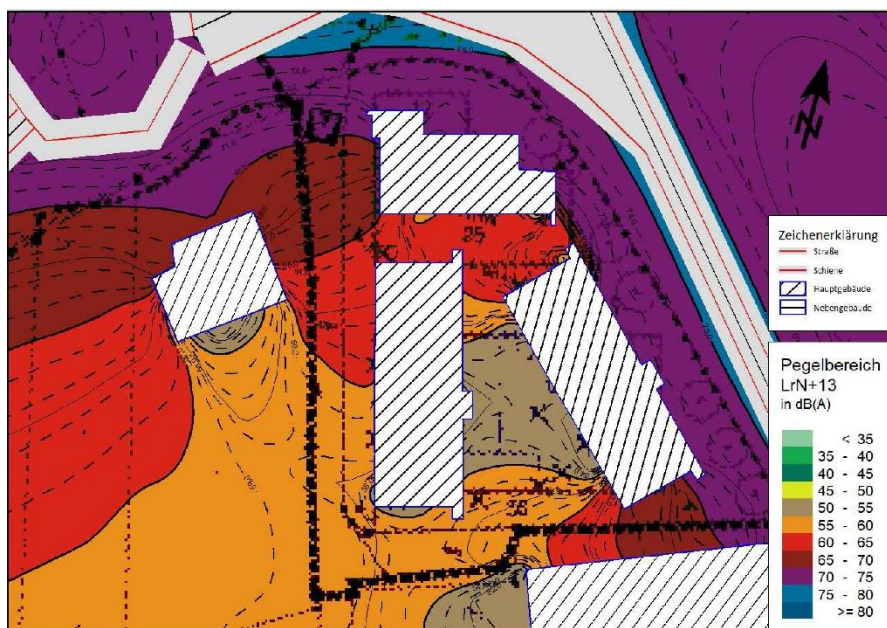


Abb. 4: Pegelbereich im Plangebiet mit geplanter Bebauung (Quelle: dBCon)

Auf Grund der Verkehrslärmbelastungen sind im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmission zu treffen (passiver Lärmschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Pegelbereich 61-65 dB(A) (Lärmpegelbereich III): $R'_{w,ges} = 35$ dB

Pegelbereich 66-70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV): $R'_{w,ges} = 40$ dB

Pegelbereich 71-75 dB(A) (Lärmpegelbereich V): $R'_{w,ges} = 45$ dB

Büroräume und ähnliches

Pegelbereich 61-65 dB(A) (Lärmpegelbereich III): Keine über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen

Pegelbereich 66-70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV): $R'_{w,ges} = 35$ dB

Pegelbereich 71-75 dB(A) (Lärmpegelbereich V): $R'_{w,ges} = 40$ dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01.

Die maßgeblichen Pegelbereiche in der Nacht (Immissionshöhe 4,00 m) sind der Abbildung 3 zu entnehmen.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den oben genannten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.

Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung sowie Geschossigkeit des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Bei dem Stichweg im Südwesten handelt es sich bereits um einen verkehrsberuhigten Bereich. Dieser soll unverändert erhalten bleiben und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Über diesen Stichweg erfolgt u. a. die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes mit Ausnahme der Tiefgarage (siehe Pkt. 6.1.2).

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle im Außenbereich zulässig. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

Der überplante Bereich bildet den Anfangs- bzw. Endpunkt der Rosenstraße und liegt im Bereich des Bahnhalt punktes der Stadt sowie an belebten Kreuzungsbereichen. Aus diesem Grund soll die Fläche in Richtung Nordosten durch Bäume eingegrünt und straßenbegleitend betont werden. Insgesamt sind hier fünf Bäume in der Pflanzqualität 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische Arten zulässig. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

6.7 Baugestalterische Festsetzungen

Als Dacheindeckung sind nur matte Materialien oder begrünte Dächer zulässig, um Blendwirkungen von glänzenden Dächern zu vermeiden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

6.8 Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser soll weiterhin über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Burgfeldstraße abgeleitet werden, da eine Versickerung gem. Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung des Gutachterbüros Mücke auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Alle weiteren Infrastrukturen sind in der Burgfeldstraße und in der Rosenstraße vorhanden. Das Plangebiet ist somit bereits vollständig erschlossen.

6.9 ÖPNV-Erschließung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich das Bahnhaltepunkt Bad Segeberg (ca. 60 m) und der ZOB (ca. 130 m). Somit ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 103 wird eine Nachverdichtung auf einer bereits durch eine Bebauung geprägten Fläche ermöglicht. Neben den Gebäuden tragen auch die Nebenanlagen und Stellplätze zu einer erhöhten Versiegelung bei. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Schutzgutes Bodens, welche ebenfalls Auswirkungen auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat.

Da es sich um eine Fläche innerhalb des verdichteten Zentrums der Stadt Bad Segeberg mit entsprechender Infrastruktur handelt, ist eine Verdichtung auf dem Grundstück anzustreben. Die Errichtung des Gebäudes auf einer anderen, vielleicht bisher noch nicht baulich genutzten Fläche kann durch das Vorhaben vermieden werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering, da es sich bereits um einen baulich geprägten Bereich handelt.

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von fünf Bäumen festgesetzt. Dies führt zu einer Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes und trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei. Derzeit sind auf der Fläche nur ein Obstbau und eine Tanne vorhanden, welche künftig entfallen.

8. Durchführungsvertrag

Für das Vorhaben sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Der Regelungsumfang des Durchführungsvertrages beschränkt sich somit auf Regelungen zur Durchführungspflicht der Errichtung von zwei Wohngebäuden mit mindestens 18 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem die oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Form von Rasengittersteinen oder durch offene Fugen auf mehr als 10% der befestigten Fläche herzustellen. Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz herzustellen oder in einem Radius von 100 m, gemessen ab dem Eingang des Wohnhauses an der Rosenstraße nachzuweisen und durch eine Baulast zu sichern.

Zum Schutz der Fledermaus sind Bautätigkeiten vom 10. Februar bis zum 10. April und vom 01. August bis zum 30. September in der Zeit von 20:30 Uhr bis 6.00 Uhr zu unterlassen.

Ebenfalls werden nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten im Außenbereich verwendet (siehe Pkt. 6.5).

9. Hinweise

9.1 Altlasten

Aufgrund der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung durch einen Schlossereibetrieb im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden Belastungsbereiche angetroffen werden. Die Erd- und Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Abbruch- und Baumaßnahmen sind daher unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Sollten hierbei verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen. Die gutachterliche Begleitung und Abnahme der freigelegten Flächen ist in einem Bericht zu dokumentiert und mittels Analysen zur Beweissicherung zu verifizieren. Im Bereich von Freiflächen für Wohn- und Kinderspielplatznutzung oder Nutzgärten ist nachzuweisen, dass der Oberboden keine Schadstoffkonzentrationen enthält, die die entsprechenden Prüfwerte gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten. Die Nachweise und Berichte sind der Unteren Bodenschutzbehörde innerhalb eines Monats nach Ende der Erd- und Tiefbauarbeiten vorzulegen.

9.2 Werbesatzung

Für das gesamte Stadtgebiet gilt die Satzung zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen vom Mai 2007. Das überplante Grundstück liegt innerhalb der Zone 3 „Gewerbeansiedlungen“. Die Vorschriften der Satzung sind zu berücksichtigen.

9.3 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 den/die Eigentümer*in und den/die Besitzer*in des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und den/die Leiter*in 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.

9.4 Löschwasser

Für das geplante Vorhaben ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung

erbracht. Durch die nächstgelegenen Hydranten in der Rosenstraße als auch der Burgfeldstraße können jeweils 200 m³ / h Löschwasser bereitgestellt werden.

9.5 Trockenhaltung der Baugrube

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. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

9.6 Kampfmittel

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

9.7 Bahnanlage und -übergang

Hinsichtlich des zu erwartenden Baustellenverkehrs wird auf den nötigen Stauraum (27,00 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) am Bahnübergang Burgfeldstraße (Bahn-km 103,225) hingewiesen.

Durch den Rückbau des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.851 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Mischgebiet	2.427 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.137 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich –	287 m ²
Insgesamt	3.851 m²

11. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für das Verfahren. Dies wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.03.2021 gebilligt.

Bad Segeberg, den 08.04.2021



Bürgermeister