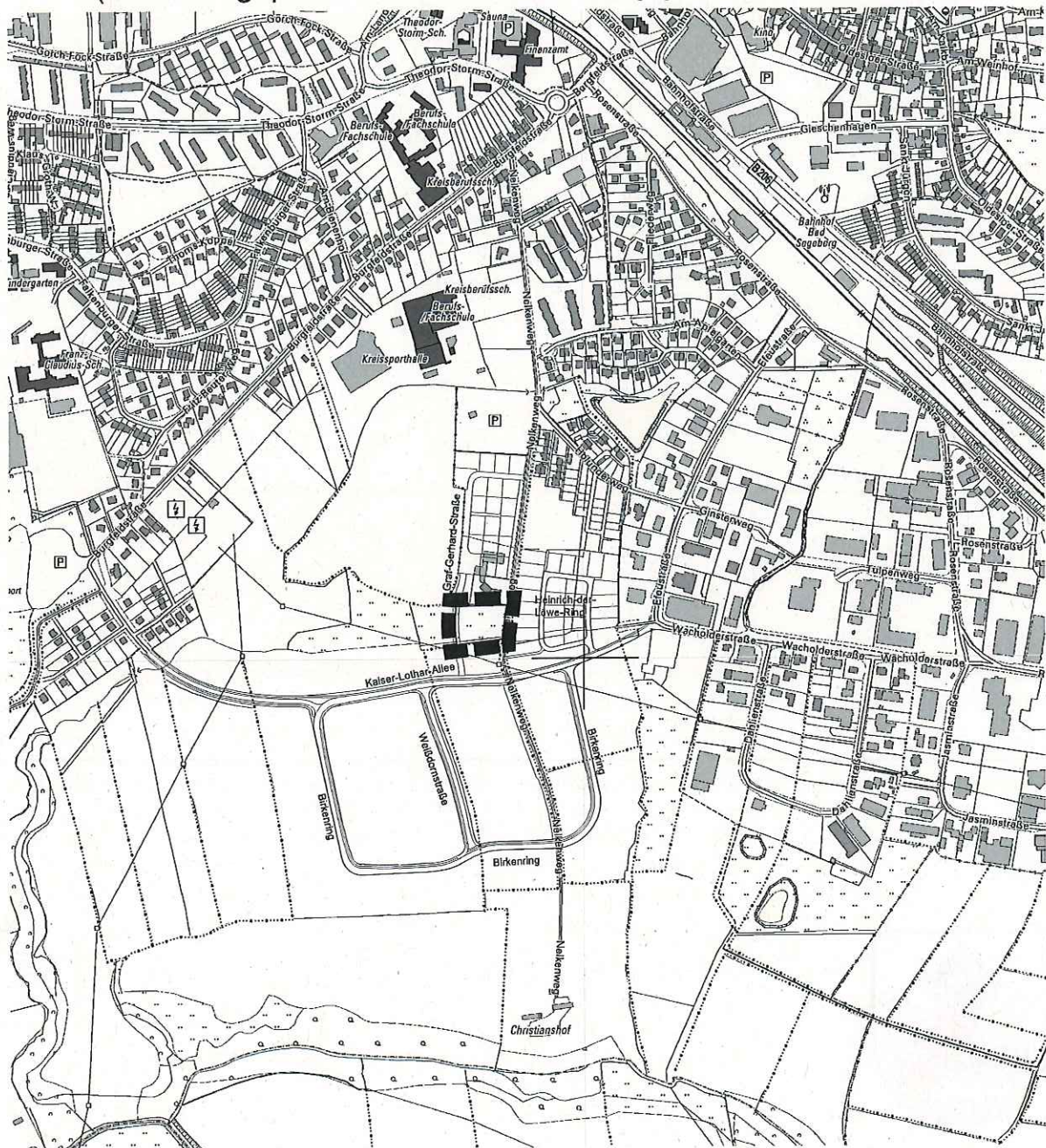
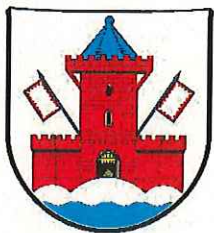


7. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Rechtsgrundlagen	2
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Landes- und Regionalplanung	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan	3
5. Veranlassung und Ziel der Planung	4
5.1 Anlass	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1 Allgemeines Wohngebiet	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen	6
6.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	6
6.6 Belange des Umweltschutzes / FFH-Verträglichkeit	6
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.8 Verkehr, Ver- und Entsorgung	8
6.9 Lärmschutz	8
6.10 Schutzbereich Hochspannungsfreileitung	9
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7. Hinweise	10
7.1 Löschwasserversorgung	10
7.2 Niederschlagswasser / Abwasser	11
7.3 Einsehbare DIN-Normen	11
7.4 Werbesatzung	11
7.5 Bodendenkmale	11

7.6	Kampfmittel	11
8.	Städtebauliche Kenndaten	12
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
10.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
11.	Kosten und Finanzierung	12
II.	Beschluss	12

Anlagen:

- 7. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg, Landschaftsplanerische Stellungnahme (Verfasser: Planung und Moderation, Joachim Möller, Hamburg, 16.11.2016)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3.676 m² und umfasst das Gebiet südlich des „Hofes Meins“, westlich des Nelkenweges, nördlich des Regenwasserrückhalteteiches und östlich der Graf-Gerhard-Straße.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 26.04.2016 die Aufstellung der 7. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits planungsrechtlich bebaubar ist und sich die geplante Nutzung in das planungsrechtlich zulässige Allgemeine Wohngebiet einfügt. Mit der Planung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.676 m². Die maximal realisierbare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von 3.375 m² beträgt 1.350 m² (0,4 x 3.375 m²). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Da ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden soll, handelt es sich um eine Vorhabenbezogene Änderung gem. § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet er sich, das Vorhaben gem. festgelegter Vorgaben und innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Zulässig ist nur das Vorhaben zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

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.

Der Ausgleichspflicht wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 nachgegangen. Durch die Vorhabenbezogene Änderung wird die zulässige Versiegelung von der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 auf eine GRZ von 0,4 erhöht. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist die Schaffung von zusätzlichem Ausgleich nicht erforderlich.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die überplante Fläche befindet sich umgeben von einem neu geschaffenem Regenrückhalteteich, dem „Hof Meins“, dem Nelkenweg und der geplanten Verlängerung der Graf-Gerhard-Straße. Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete und im Süden das geplante Gewerbegebiet an den Geltungsbereich der 7. Vorhabenbezogenen Änderung. Innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Graf-Gerhard-Straße. Diese mündet im Norden in den Nelkenweg und im Süden in die geplante Straße „Kaiser-Lothar-Allee“.

3.3 Infrastruktur

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

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

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem 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 Ausweisung eines Wohngebietes auf der Fläche wird zusätzlich benötigter Wohnraum in einem Schwerpunktraum für den Wohnungsbau geschaffen. In Bad Segeberg gibt es einen großen Bedarf sowohl an Wohnungen im Geschossbau als auch an Bauflächen für freistehende Einzelhäuser. Geprägt wird das Stadtbild hauptsächlich von Einfamilienhäusern. Der geplante Geschosswohnungsbau führt zu einer weiteren Steigerung der Angebotsvielfalt im Stadtgebiet.

Nach Fertigstellung des Gewerbegebietes ist der vorgesehene Standort in die vorhandene Ortslage integriert. Bereits heute grenzt Wohnbebauung an die Fläche. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (27. Änderung) der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich eine Fläche ohne genaue Zweckbestimmung dar. In der Umgebung sind Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen dargestellt. Das Vorhaben fügt sich somit in die Darstellung des Landschaftsplanes ein.

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

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

4.4 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb der seit November 2015 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79. Der Plan setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ausgewiesen sind zwei größere Baufelder. Diese werden durch eine mittig liegende, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche unterbrochen. Zulässig ist eine offene Bauweise für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die Gebäude dürfen eine Höhe von max. 9,50 m sowie zwei Vollgeschosse haben. Das Gebiet liegt südlich in einer Tiefe von ca. 6,00 m im Lärmpegelbereich II und die restliche Fläche im Lärmpegelbereich I. Ausgewiesen wird zudem eine Fläche für Abfallbehälter an der Graf-Gerhard-Straße.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass

Im Allgemeinen Wohngebiet möchte ein Vorhabenträger Wohnungen im Geschossbau errichten. Um dieses zu realisieren, muss die geplante Verkehrsfläche entfallen sowie die zulässige GRZ erhöht werden. Da durch das Vorhaben die vorhandenen Wohnformen, dominiert durch Wohnungen in freistehenden Einzelhäusern, im Stadtgebiet ergänzt werden und es folglich zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt kommt, wird es von der Stadt begrüßt. Durch den Vorhabenbezug soll gewährleistet sein, dass das Projekt in seiner geplanten Qualität und Quantität umgesetzt wird. Als Übergang von den vornehmlich durch Einzelhäuser geprägten Wohngebieten im Norden und Osten zum Gewerbegebiet mit größeren Strukturen, fügt sich das Vorhaben städtebaulich auf der vorgesehenen Fläche ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan durch Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung; der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO festgesetzt.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu der 7. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 verpflichtet hat.

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Ebenfalls sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch den Ausschluss ist gewährleistet, dass der überwiegende Wohncharakter nicht gestört wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch den geplanten Geschosswohnungsbau wird sich die geplante Versiegelung auf dem Grundstück erhöhen. Die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,3 wird auf 0,4 angepasst.

Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Um dieses zu erreichen, ist im Nordwesten eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten ergibt sich eine erhöhte Versiegelung. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze mit und ohne Schutzdach sowie Ihre Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zulässig. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wäre nur eine Versiegelung bis zu einer GRZ von maximal 0,6 möglich.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude bleibt unverändert bei 9,50 m. Da sich die Gebäude am Nelkenweg befinden, welcher zusammen mit dem westlichen Knick als Leitstruktur für die Fledermäuse dient, ist eine höhere Bauweise an dieser Stelle nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf das Faunistische Fachgutachten von Bioplan und die FFH-Vorprüfungen vom Kieler Institut für Landschaftsökologie zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 verwiesen.

Zwingend festgesetzt werden drei Vollgeschosse, damit 38 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen können und ein Teil des Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, in diesem Fall die Graf-Gerhard-Straße. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz bis zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die ursprünglich mittig des Wohngebietes verlaufende Verkehrsfläche entfällt zu Gunsten des Vorhabens. Dadurch ist es möglich, aus den beiden Baufeldern eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche zu bilden. Dabei wird die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Nordwesten ausgenommen. In diesem Bereich dürfen ausschließlich Stellplätze mit und ohne Schutzdach sowie die notwendigen Zufahrten hergestellt werden.

Um die erforderlichen Abstandflächen zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, wird die Baugrenze im Osten bis zu einem Abstand von 2,50 m an den Nelkenweg herangerückt. Für die Gebäude am Nelkenweg können die erforderlichen Abstände auf der öffentlichen Verkehrsfläche (bis zur Hälfte des Nelkenweges) nachgewiesen werden.

Im Süden rücken die Gebäude bis 1,25 m an die Grenzen des Wohngebietes heran. Dieses ist unschädlich, da der Vorhabenträger ebenfalls Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grünfläche „Knickschutzstreifen“ ist und die Abstandsflächen hier nachgewiesen werden können.

Zulässig ist eine offene Bauweise. Der Zusatz Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes entfallen zugunsten des gewünschten Geschosswohnungsbaus.

6.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen

Stellplätze mit und ohne Schutzdach sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da die Fläche mit 38 Stellplätzen inklusive entsprechenden Zufahrten gut ausgelastet ist und die Stellplätze teilweise nur einen halben Meter von der Grundstücksgrenze entfernt entstehen sollen, sind Garagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Entstehen soll eine lockere Struktur mit offenen Stellplätze sowie Carports. Garagen würden dagegen sehr massiv an dieser Stelle wirken.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll jedoch die Möglichkeit bestehen, Garagen anzuordnen.

6.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Der ruhende Pkw-Verkehr soll hauptsächlich innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen angeordnet werden. Unschädlich wären Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, da diese weniger Auswirkungen auf die Umgebung haben als die geplanten Hauptgebäude.

6.6 Belange des Umweltschutzes / FFH-Verträglichkeit

Durch die 7. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Diese ist nicht ausgleichspflichtig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bezüglich aller anderen Landschaftsfaktoren kommt es aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht zu keinen erheblichen und nachhaltigen Veränderungen bezogen auf die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, da die Wohnnutzung beibehalten wird und keine gravierenden Veränderungen der relevanten Festsetzungen (Firsthöhe, Abstandsflächen, Bauweise usw.) vorgenommen werden. Die geringfügige Reduzierung der Abstandsflächen zu den Knicks im Süden und Osten wird zu keiner erheblichen Auswirkung auf die Knicks führen, da sie weiterhin genügend Abstand zu den bebaubaren Flächen aufweisen, im Eigentum der Stadt verbleiben und die Pflege über den Knickschutzstreifen im Süden und den Nelkenweg im Osten durchgeführt werden.

Auf die landschaftsplanerische Stellungnahme von Herrn Joachim Möller zur 7. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 (siehe Anhang), das Faunistische Fachgutachten von Bioplan und die FFH-Vorprüfungen vom Kieler Institut für Landschaftsökologie zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 wird verwiesen.

Entlang des nördlichen Knicks, südlich vom Hof Meins, werden auf einer Länge von ca. 19,40 m Stellplätze angeordnet. Der Abstand zwischen dem Bord der Stellplätze und dem Fuß des Knickwalls würde hier nach Umsetzung ca. 23,0 bis 40,0 cm betragen (siehe Abbildung 1). Im Zuge der Bauarbeiten wird ein Arbeitsbereich für die Herstellung der Stellplätze erforderlich sein. Um Eingriffe in den Knick zu vermindern, wurden folgende Regelung in § 9 Abs. 5 vom Durchführungsvertrag zur 7. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 aufgenommen:

„Entlang des Knicks nördlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird zum Knickwall auf eine Bordeinfassung verzichtet. Die letzten 50,0 cm vor dem Knick werden mit einem Naturstein-Kopfsteinpflaster mit mindestens 2,5 cm breiten Fugen, verfüllt mit Natursteinsplitt, erstellt. Als Tragschicht für die Stellplätze entlang des Knicks wird Naturstein-Schotter verwendet. Beim Auskoffern des Bodens entlang des Knickfußes werden in einem 2,00 m breiten Streifen die Gehölzwurzeln von mehr als 1,0 cm Durchmesser freigelegt und in die Tragschicht integriert. Das genannte Vorgehen ist per Fotodokumentation festhält. Die Dokumentation ist der Stadt auf Verlangen zu übergeben.“

Da der Knick auf der Nordseite des Knickwalls an einen Garten grenzt, reichen diese Maßnahmen aus, um den Eingriff soweit zu vermindern, dass er nicht mehr als erheblich und nachhaltig zu bewerten ist. Auf eine Kompensation kann verzichtet werden.

Die Vorhabenträger verpflichten sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrages diese Vorhaben einzuhalten.

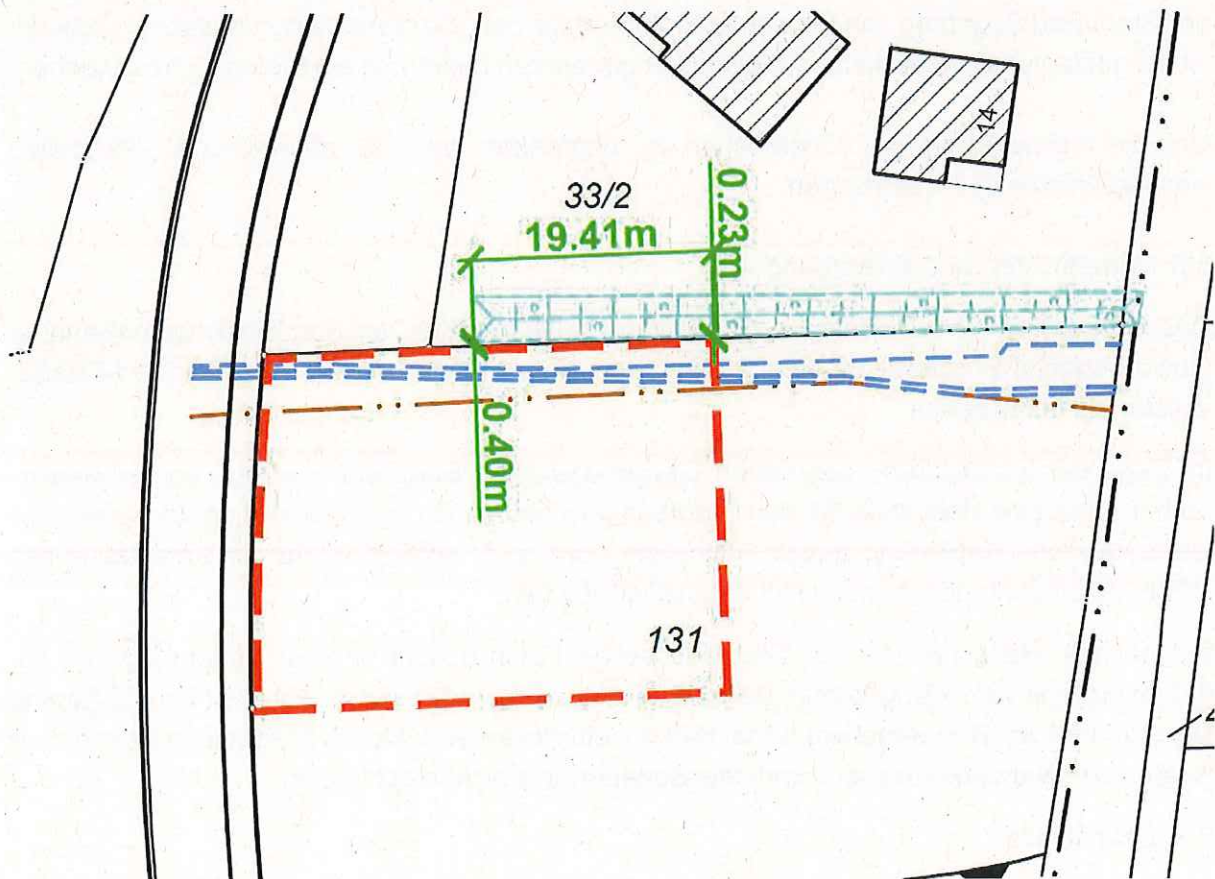


Abbildung 1: Abstand zwischen dem Knick im Norden und der geplanten Stellplatzanlage

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

Die für den Geltungsbereich der 7. Änderung erforderlichen Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 unverändert übernommen.

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

- Es sind keine nächtlichen Bautätigkeiten in der Phase der Abwanderung und Erkundung/Einwanderung der Fledermäuse zulässig.
- Es sind fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten sowohl zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst; Licht-Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin).
- Sollten Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm gefällt werden, sind diese im Vorfeld auf Eignung für Fledermäuse zu überprüfen und endoskopisch zu untersuchen.
- Nach der Bebauung des Gebiets ist ein Monitoring durchzuführen.

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

Um die Versiegelung der Oberflächen zu begrenzen sind die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

6.8 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes der Erschließungsmaßnahme Gewerbegebiet Burgfelde im Jahr 2016, durch die Verlängerung der Graf-Gerhard-Straße, vollständig erschlossen.

Im Zuge der Erschließung des neuen Gewerbegebietes Burgfelde wird ggf. an der Kaiser-Lothar-Allee eine Haltestelle für den Stadtbus geschaffen. Da eine Kalkulation der Kosten für die zusätzliche Anbindung dieser Haltestelle noch nicht vorliegt, steht die Umsetzung der ÖPNV-Anbindung derzeit noch nicht abschließend fest.

Die nächste Haltestelle für den Stadtbus befindet sich derzeit in einer Entfernung von ca. 630 m Luftlinie vom Plangebiet im Bereich der Kreuzung Falkenburger Straße / Thoms Koppel. Der Bahnhof von Bad Segeberg ist ca. 840 m Luftlinie entfernt. Das Wohngebiet gilt nach dem Regionalen Nahverkehrsplan vom Kreis Segeberg als nicht erschlossen.

6.9 Lärmschutz

Bereits im Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes, die die rechtliche Voraussetzung für zukünftige Gewerbeflächen südlich der Kaiser-Lothar-Allee sowie für das Mischgebiete und das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Kaiser-Lothar-Allee schafft, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt (2015). Auf das Gutachten wird verwiesen.

Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten in der 5. Änderung des Bebauungsplanes und deren Übernahme in die 6. Änderung, kann eine Beeinträchtigung des Wohnens durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie den Baustoffhandel ausgeschlossen werden.

Aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Lärmpegelbereich unverändert übernommen. Die zu erwartende Verkehrsmenge der Bundesautobahn 20 ist Bestandteil dieser Festsetzung.

Südlich liegt ein kleiner Teilbereich der Fläche im Lärmpegelbereich II und die restliche Fläche im Lärmpegelbereich I. Daraus ergibt sich die Zuordnung der folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

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

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

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

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

6.10 Schutzbereich Hochspannungsfreileitung

Südlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung (110-kV-Leitung Abzweig Segeberg, Mast 026-027). Zu der Leitung ist ein Schutzbereich von max. 60 m, jeweils 30 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten, einzuhalten. Die südwestliche Ecke des Plangebietes liegt innerhalb des Leitungsschutzbereiches. Hier wird eine Fläche die von einer Bebauung freizuhalten ist festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu der Leitung nicht einzuschränken.

Arbeiten in der Nähe der 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Zu der 110-kV-Freileitung ist Abstand von jeweils maximal 60 m zur Leitungsachse einzuhalten, damit es beim gegebenenfalls erforderlichen Einsatz von Kränen oder Baugerüsten nicht zu unzulässigen Annäherungen an die 110-kV-Freileitung kommt.

Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig- Holstein Netz genehmigt werden. Hierzu sind durch den Antragsteller die erforderlichen Unterlagen (Lageplan, sowie die Planungsunterlagen zur Maßnahme; insbesondere Lage-Profilpläne des Bauwerkes) einzureichen.

Sofern die erforderlichen Sicherheitsabstände nach DIN-VDE 0105-100 während der Baumaßnahme nicht eingehalten werden können, ist zwingend die Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG erforderlich. In diesem Fall besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Freischaltung der 110-kV-Freileitung und Freigabe zur Arbeit Vorort. Es kann jedoch grundsätzlich nur ein Stromkreis einer mehrsystemigen Freileitung abgeschaltet werden. Die weiteren Stromkreise stehen dann weiterhin unter Spannung (110-kV). In diesem Bereich gelten die genannten maximalen Höhen unverändert.

Die Abschaltung eines Stromkreises hat einen in der Regel mehrwöchigen Planungsvorlauf und kann aufgrund der Netzsituation auch kurzfristig abgesagt werden. Nur so können Gefahren für Personen, Werkzeuge und eingesetzte Fahrzeuge, etc. ausgeschlossen werden.

Bei Nichteinhaltung der o. g. Vorgaben und Überschreitung der maximalen Arbeitshöhe besteht Lebensgefahr.

Freischaltungen sind kostenpflichtig und bedürfen im Vorwege einer Kostenübernahmeerklärung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe der 110-kV-Freileitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Für eine evtl. Einweisung vor Ort ist mit dem Betreib Verteilnetze West – Freileitung, Herr Dammann, Tel.: 04331-182601 Kontakt aufzunehmen.

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne für Wohnbaugebiete. Durch die Festsetzungen wird eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet.

Dachgestaltung

Es sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen und Gründächer zulässig. Ziel ist es ein einheitliches und stimmiges Erscheinungsbild zu erreichen.

Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) sowie Garagendächer sind als Gründächer auszubilden. Dadurch soll insbesondere auf der Fläche für Stellplätze ein aufgelockertes Erscheinungsbild ermöglicht werden.

Freiflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Bereits durch die Wohngebäude und die Stellplatzanlage erfährt die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad dem mit dieser und der nachfolgenden Festsetzung entgegengewirkt werden soll.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Dieses kann u. a. durch die Verwendung von Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sicherpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen sichergestellt werden.

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 über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Die benötigte Löschwasserversorgung wird über die geplante Trinkwasserleitung sichergestellt.

7.2 Niederschlagswasser / Abwasser

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Nelkenbach vorzulegen.

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

7.3 Einsehbare DIN-Normen

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

7.4 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 1. Die Vorschriften der Satzung sind zu berücksichtigen.

7.5 Bodendenkmale

Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Objekte bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

7.6 Kampfmittel

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

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.676 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet	3.375 m ²
Straßenverkehrsfläche	301 m ²
Insgesamt	3.676 m²

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus der wirksamen 27. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 werden für den Geltungsbereich der 7. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 mit Rechtskraft der Satzung vollständig durch diesen ersetzt.

11. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 04.04.2017 gebilligt.

Bad Segeberg, den 10.05.2017



Bürgermeister