

**7. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 79 DER STADT BAD SEGEBERG**

LANDSCHAFTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Auftraggeber:

Stadt Bad Segeberg
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Verfasser:

PLANUNG UND MODERATION

Tornberg 22

22337 Hamburg

☎ 040 / 41 30 38-66

Fax 040 / 41 30 38-67

Bearbeiter:

Joachim Möller, Landschaftsarchitekt

Erstellt:

Hamburg, den 16.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einführung	3
2.0	Lage im Planungsgebiet	4
3.0	Beschreibung der Planungsänderung	4
	3.1 Bestandssituation (Festsetzungen der 5.Änderung des BP 79)	4
	3.2 Geplante Entwicklung (Festsetzungen der 7. Änderung des BP 79)	6
4.0	Stellungnahme	8

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes der 7. Änderung im Bebauungsplan Nr. 79, 5. Änderung (rot umrandet/ohne Maßstab)

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 79, 5. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 79, 7. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.0 Einführung

Im Jahre 2005 wurde für das Gesamtgebiet Burgfelde der Bebauungsplan Nr. 79 aufgestellt. Durch die zwischenzeitliche Planung der A20 südlich an das Gebiet angrenzend haben sich die Rahmenbedingungen zur Entwicklung und Vermarktung des gesamten ca. 50 ha großen Bereiches entscheidend verändert. So waren nahezu ausschließlich Wohngebiete geplant. Durch die Autobahn-Planung ist dies nicht mehr umzusetzen, da die zu erwartende Lärmbelastung diese Nutzung sehr erschwert und kaum Käufer für die Grundstücke zu finden sind.

Zur Zeit läuft ein Planfeststellungsergänzungsverfahren, in dem geklärt wird, ob die BAB 20 in dem bisher geplanten Verlauf gebaut werden wird.

Im Jahre 2013 wurde ein neues Entwicklungskonzept vom Büro Prokom aus Lübeck mit einem Gewerbegebiet angrenzend an die A20 und geschützter liegenden Wohngebieten nördlich davon entwickelt. Der erste Teilbereich der neuen Wohngebiete wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 nördlich des Hofes Meins umgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Bad Segeberg ist ein zweites ca. 3 ha großes Wohngebiet südlich des Spielplatzes am Nelkenweg in der Umsetzung.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 umfasst eine Überplanung der größten Flächen des Gebietes Burgfelde. Insgesamt 30 ha Fläche werden zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten nördlich der geplanten Autobahn A20 entwickelt. Hierfür wird gerade die Erschließung des ersten Bauabschnittes gebaut. Die 5. Änderung überarbeitet und fasst das gesamte Kompensationskonzept der 1.-5. Änderung zusammen und dient somit als Grundlage für diese Stellungnahme. In diesem Zusammenhang wurden alle Artenschutzgutachten sowie eine Betrachtung der FFH Problematik mit einem umfänglichen Kompensationskonzept ausgearbeitet. Im Rahmen der 6. Änderung wurden die Festsetzungen der 5. Änderung in Bezug auf eine große Gewerbefläche westlich des Nelkenweges modifiziert um die Ansiedlung eines Baustoffhandels zu ermöglichen.

Die nun anstehende 7. Änderung beschäftigt sich mit den Änderungen der Festsetzungen für ein geplantes Wohngebiet an der Graf-Gerhardt-Straße.

Da ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden soll, handelt es sich bei 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 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.

Die bisherigen Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung für den Bereich der 7. Änderung ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 (0,45 inkl. 50% für Nebenanlagen) bei einer maximalen Firsthöhe von 9,5 Metern. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, in diesem Fall die Graf-Gerhard-Straße. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Das Gebiet wird von der Graf-Gerhard-Straße im Westen erschlossen. Für die interne Erschließung ist eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße festgesetzt. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen betragen im Norden, Osten und Südwesten 3,0 Meter sowie im Nordwesten 4,5 Meter.

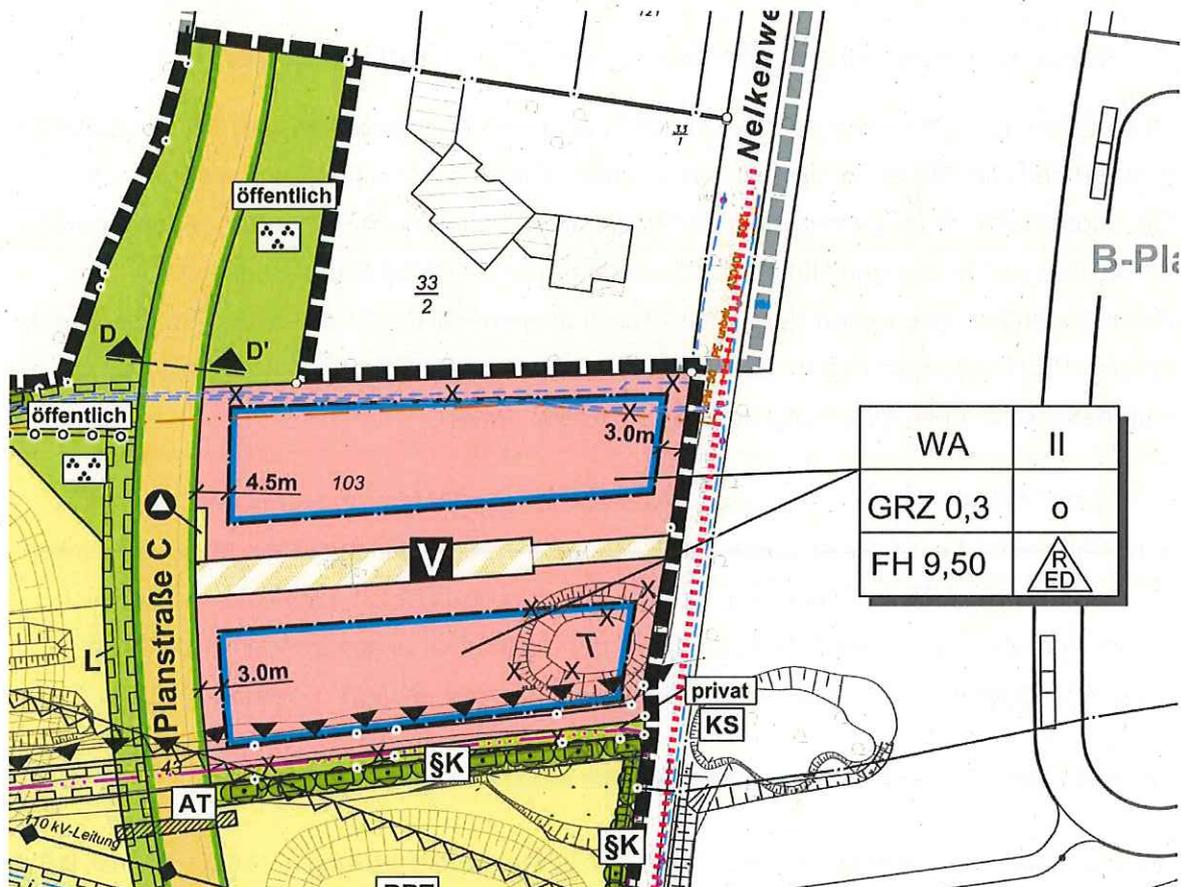


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 79, 5. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

Übersicht über die zu kompensierenden Eingriffe durch Versiegelung:

Erschließung: $294 \text{ m}^2 \text{ Vollversiegelung} = 294 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,5 = 147 \text{ m}^2 \text{ erforderliche Kompensationsfläche.}$

Maximal mögliche Versiegelung WA GRZ 0,3 (0,45) Vollversiegelung = $3.676 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,45 = 1.654,20 \text{ mal } 0,5 = 827,10 \text{ m}^2$ erforderliche Kompensationsfläche.

Insgesamt wurden 974,10 m² Kompensationsfläche für den Eingriff in den Boden in der 5. Änderung berechnet und nachgewiesen.

Weiterhin wurden eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie bezüglich der Belange des Artenschutzes festgelegt. In Bezug auf das Planungsgebiet der 7. Änderung sind insbesondere die Maßnahmen von Belang, die sich auf den Nelkenweg als auch für das südlich angrenzende naturnahe Regenrückhaltebecken als zentrale Leitlinien für die Fledermäuse in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sowie das Amphibienverbundsystem beziehen.

3.2 Geplante Entwicklung (Festsetzungen der 7. Änderung des BP 79)

Im Rahmen der 7. Änderung wird an der WA-Ausweisung festgehalten. Die GRZ wird auf 0,4 (0,6) erhöht. Die offene Bauweise bleibt erhalten. Die Geschossigkeit wird auf drei Geschosse erhöht, bei gleichbleibender maximaler Firsthöhe von 9,5 Metern. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, in diesem Fall die Graf-Gerhard-Straße. Auf die inneren Erschließungsstraße wurde verzichtet. Ungefähr ein Viertel des Planungsgebietes im Nordosten wird durch eine Stellplatzanlage eingenommen.

Die Abstandsflächen im Norden und im Westen sind mit 3,0 Metern festgesetzt. Im Osten zum Nelkenweg hin ist die Abstandsfläche auf 2,5 Meter reduziert worden. 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.

Übersicht über die zu kompensierenden Eingriffe durch ermöglichte Versiegelung:

Maximal mögliche Versiegelung WA GRZ 0,4 (0,6) Vollversiegelung = $3.676 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,6 = 2.205,60 \text{ mal } 0,5 = 1.102,80 \text{ m}^2$ erforderliche Kompensationsfläche

Stellplatzfläche: 1.040 m^2 Vollversiegelung mal 0,5 = 520 m^2 erforderliche Kompensationsfläche

Insgesamt werden 1.622,80 m² Kompensationsfläche für den Eingriff in den Boden in der 7. Änderung erforderlich. Damit kommt es zu einer Erhöhung der Kompensationserfordernis für den Boden von 648,70, gerundet 649 m².

Alle im Rahmen der 5. Änderung ausgearbeiteten und festgestellten Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und Kompensation mit Bezug zum Geltungsbereich der 7. Änderung wurden in die Änderung übernommen (siehe Punkt 6.6 der Begründung zur 7. Änderung). Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgeschrieben.

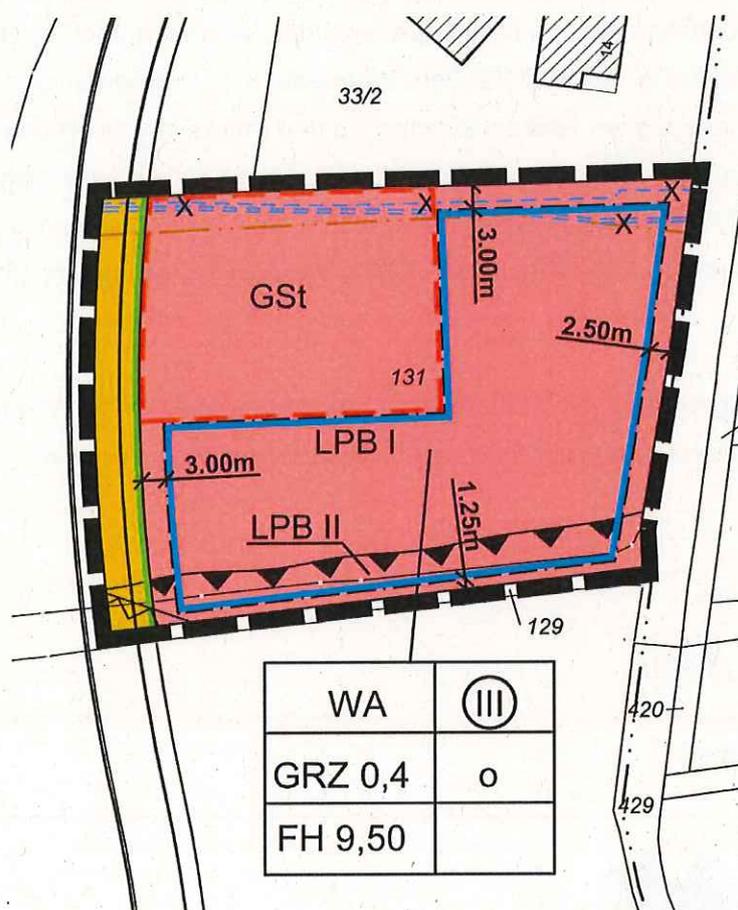


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 79, 7. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

4.0 Stellungnahme

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 kommt es im Vergleich zu den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 zu einer Erhöhung der möglichen Versiegelung. Für diesen nachhaltigen und erheblichen Eingriff muss eine Kompensationsfläche von zusätzlich 649 m² nachgewiesen werden.

Auf Grund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

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 keinen erheblichen Auswirkungen 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 (Süden) und den Nelkenweg (Osten) durchgeführt werden kann.

Alle für den Geltungsbereich der 7. Änderung relevanten Maßnahmen (Artenschutz und ökologische Maßnahmen) aus der 5. Änderung werden als Festsetzungen in die 7. Änderung übernommen.

Hamburg, den 16.11.2016

Planung & Moderation



(Joachim Möller)