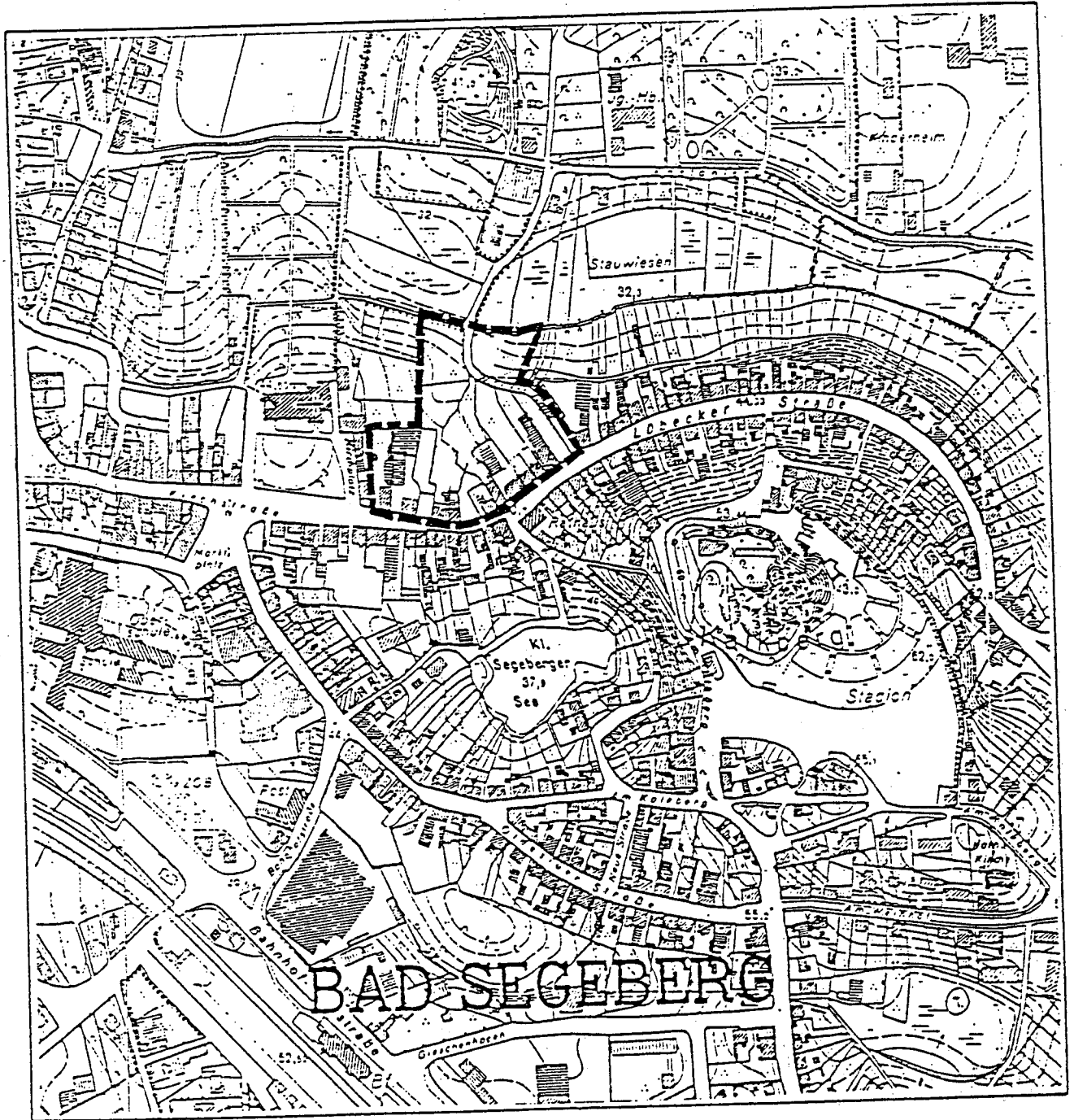


BEGRÜNDUNG

ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 37

DER STADT BAD SEGEBERG

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN KIRCHSTRASSE / LÜBECKER STRASSE  
UND WINKLERSGANG



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 13. August 1976  
(BGBl. I. S. 2255) zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (BGBl. I. S. 265)

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Planungsgrundlage	1
1.3 Verfahren und Abwägung	1
1.4 Bestand	2
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	2
STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN	4 - 7
3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
3.1 Allgemeine Konzepterläuterung	8
3.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung	10
3.4 Gestaltung	11
4. STÄDTEBAULICHE DATEN	14
5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG	14
5.1 Fahrverkehr und fußläufige Erschließung	14
5.2 Ruhender Verkehr	15
6. VER- UND ENTSORGUNG	17
7. BODENORDNUNG	17
8. KOSTEN UND FINANZIERUNG	17

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG hat die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg am 13.03.84 und 09.07.85 beschlossen, für das Gebiet zwischen Kirchstraße/ Lübecker Straße und Winklersgang, den Sanierungsbebauungsplan Nr. 37 aufzustellen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich im gemäß § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg "in Verbindung mit dessen 29. Änderung" entwickelt.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I.S. 265).

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2318, berichtigt S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I.S. 1321).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I.S. 1763), und v. 19.12.1986 (BGBl. I.S. 2665)

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV. '81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I.S. 833).

### 1.2 Planungsgrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der amtliche Lageplan M 1:500 angefertigt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Ernst Gräfe, Bad Segeberg.

Der Grünbestand und die topographischen Gegebenheiten wurden aufgrund örtlicher Aufnahme eingetragen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Baum + Partner aus der Planungsgruppe Baum/Gärtner/Sauer beauftragt.

### 1.3 Verfahren und Abwägung

Fortschreibung nach jeweiligem Planungsstand

## 1.4 Bestand

Das Gebiet um den Speicher Lüken befindet sich nördlich der Kirchstr./ Lübecker Str., westlich des Winklergangs. Die südliche Baukante bildet die straßenbegleitende Bebauung der Kirchstr. Nr. 1 - 9 und der Lübecker Str. Nr. 2 - 16.

Das Gebäude "Speicher Lüken" befindet sich als einzelstehendes Gebäude nördlich dieser Baukante.

Die übrigen Flächen sind zur Zeit unbebaute Freiflächen.

Der Gesamtbereich stellt im Stadtgrundriß den historisch bedeutsamen Übergang zwischen der Segeberger Altstadt um den Kalkberg und dem ehemaligen Dorf Gieschenhagen dar.

Das Stadttor befand sich im Bereich der Kirchstr. Nr. 1, wo der inzwischen verrohrte Stadtgraben zwischen dem kleinen und dem großen Segeberger See verläuft.

Die vorhandenen Gebäude werden als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Sie befinden sich substanziell in relativ gutem Zustand, weisen aber teilweise gestalterische Mängel (Fassaden) auf.

Es sind 4 Einzelhandelsgeschäfte vorhanden, jeweils in den Erdgeschossen, die Obergeschosse dienen Wohnzwecken.

Das Gebäude Lübecker Str. Nr. 10 - 12a, die sogenannte "Ratsschänke" wurde bereits 1982 modernisiert und wird als Restaurant- und Hotelgebäude genutzt.

Der Speicher Lüken wird z.Zt. modernisiert und soll öffentlichen Nutzungen zugeführt werden.

Die Straßenrandbebauung weist insgesamt 3 Baulücken auf.

Die Gesamtfläche (ca. 1,7 ha) befindet sich überwiegend in städtischem Besitz.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes hat sich aufgrund der Abstimmung insbesondere mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit dem Innenminister ergeben, daß der Magistrat der Stadt Bad Segeberg die Erarbeitung von Vorentwürfen im Wege eines städtebaulichen Gutachterverfahrens für erforderlich erachtet.

Zweck des Gutachtens ist es, städtebauliche und gestalterische Grundlagen zu gewinnen für die beste Lösung der beabsichtigten Ergänzung des

historischen Stadtkörpers.

Die Vorschläge sollen die zu erhaltenden Altbauten berücksichtigen und deren Formenvokabular weiterentwickeln.

(Auszug aus dem Auslobungstext für das städtebauliche Gutachten "Speicher Lücken").

Am 09.05.1985 kam das Preisgericht zu der Empfehlung die Arbeit der Planungsgruppe Baum Gärtner Sauer der weiteren städtebaulichen Planung zugrunde zu legen.

Diese Auffassung wurde auch vom zuständigen Fachausschuß bestätigt.

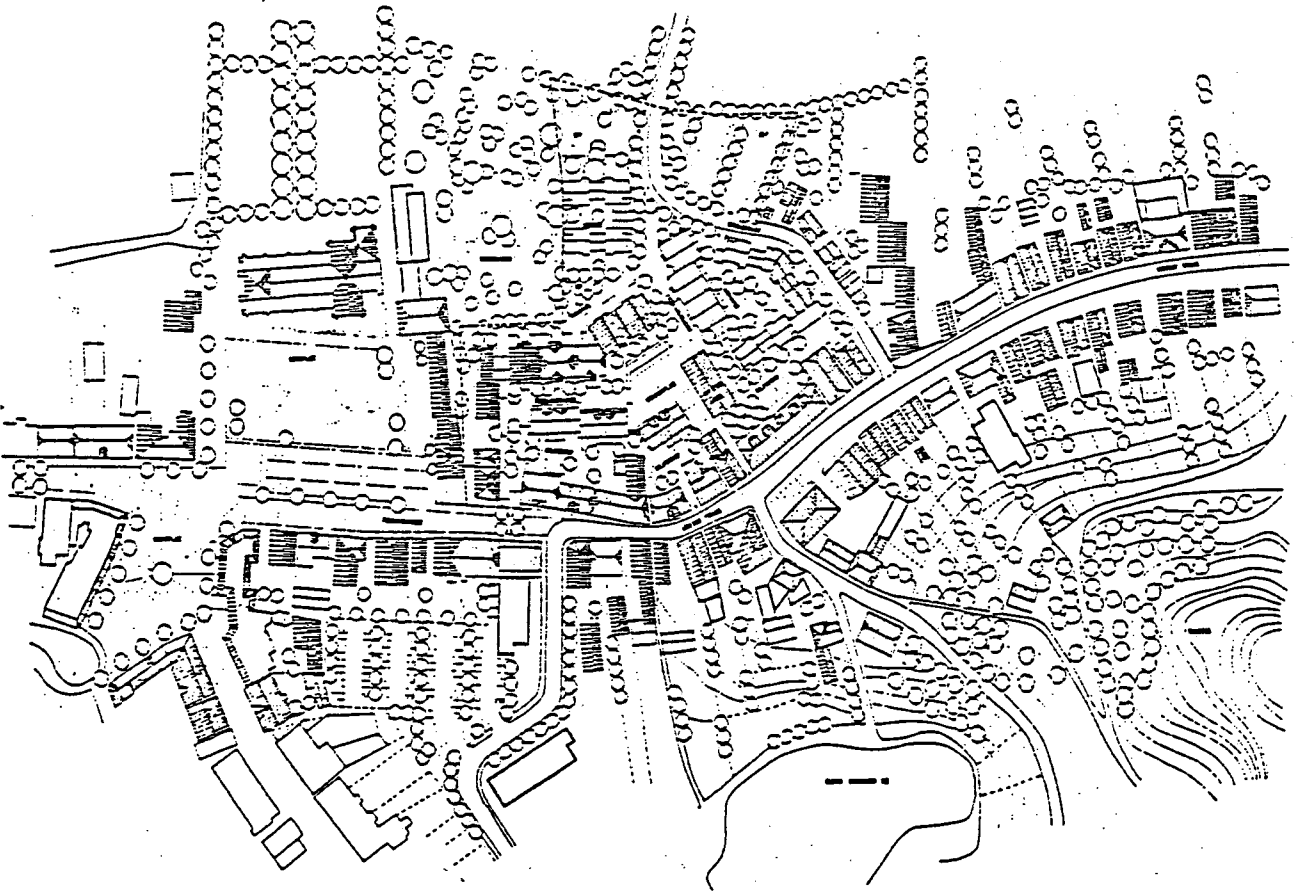
In einem Abstimmungsgespräch zu allgemeinen Sanierungsfragen wurde die Planung inzwischen dem Innenministerium und dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt.

In Zusammenfassung dieser Beratungen ergab sich, daß abgesehen von Detailänderungen, die städtebauliche Konzeption des Gutachtens möglichst unverfälscht in die Rechtsform eines Bebauungsplanes umgesetzt werden sollte.

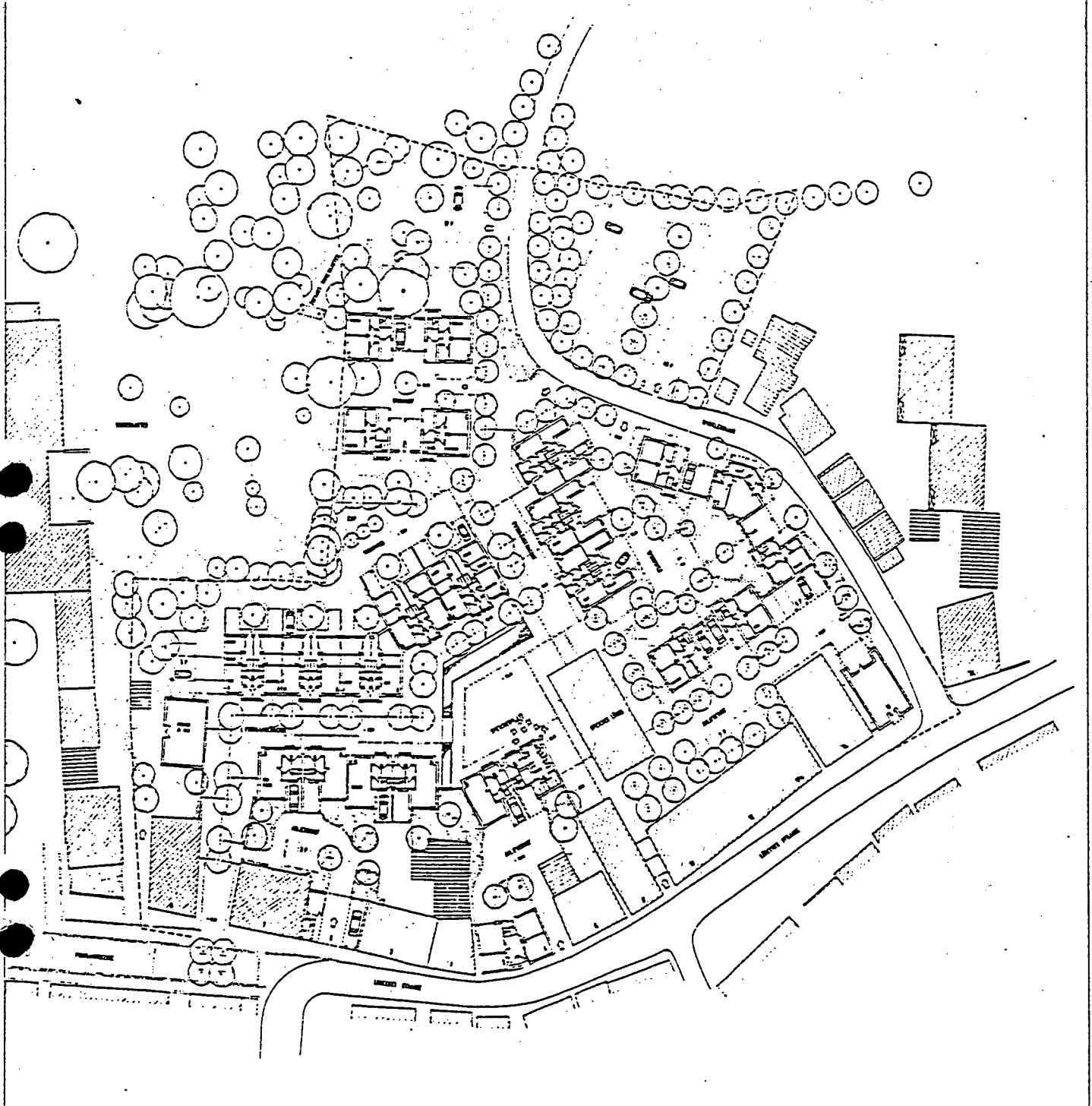
Der vorliegende Bebauungsplan hat folgende Planungsziele:

- städtebauliche Neuordnung der Freifläche um den Speicher Lücken;
- Stärkung der Innerstädtischen Wohnfunktion durch den Bau von Stadthausgruppen;
- Weiterentwicklung des historischen Stadtkörpers mit kleinstädtischen Formenvokabular;  
(Stellung der Gebäude zueinander; Kubaturen der Gebäude aus der umgebenden Bebauung entwickelt; Außengestaltung der Fassaden und Dächer in Anpassung an die Altstadtbebauung)
- Einbindung des Speichergebäudes in ein Raum- und Sichtbeziehungssystem durch öffentliche Verkehrsflächen;
- Ergänzung der Straßenrandbebauung der Lübecker Str. und Kirchstr. durch Baulückenschließung und Hofbildung mit den Neubauten;
- Berücksichtigung der Topographie und Erhaltung des Großgrüns;

Auf den folgenden Seiten soll das städtebauliche Gutachten die Planungsabsichten für den Bebauungsplan verdeutlichen.

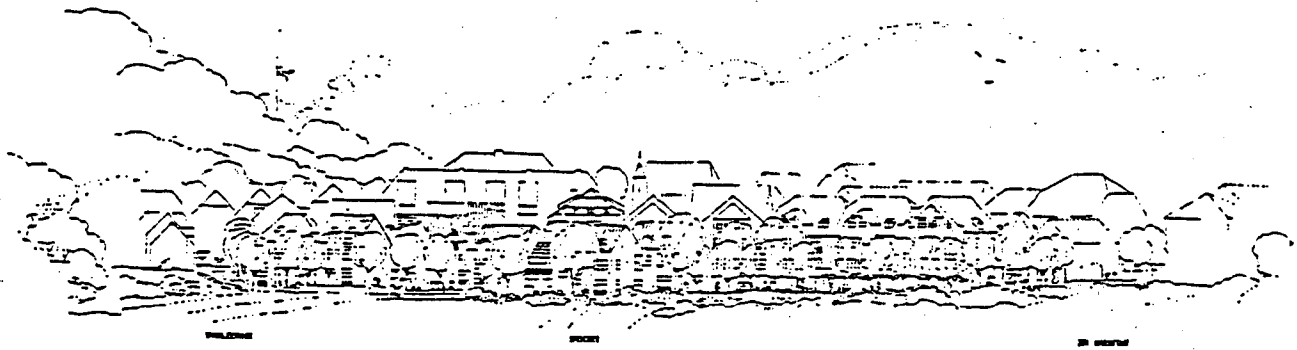


Lageplan, Dachaufsicht / Ansicht Lübecker Strasse

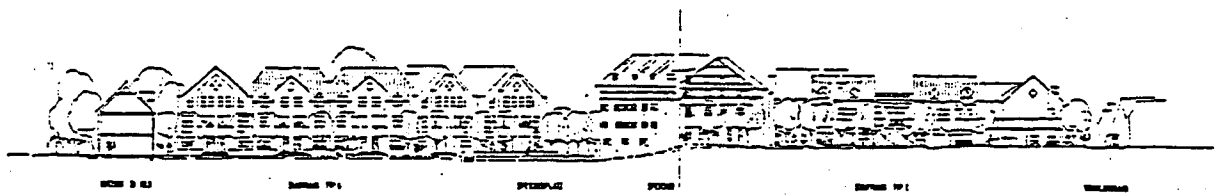


Lageplan, Erdgeschoß

M 1 : 200



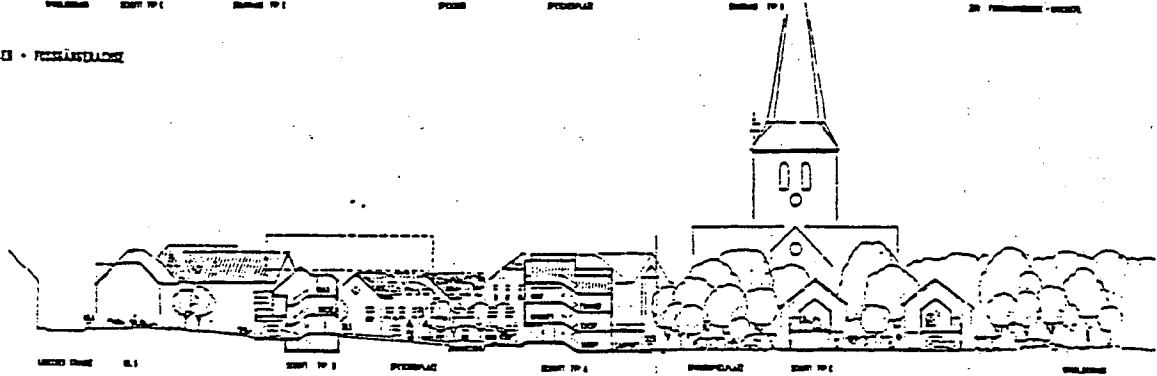
Blick nach Süden - Talboden



Blick nach Süden - Felsenkeller



Blick nach Süden - Felsenkeller



Blick nach Westen - Spielplatz





Ansicht 1



Fassadenanschnitt / Stadthaus Typen

### 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

#### 3.1 Allgemeine Konzepterläuterung

Der historische Kernbereich der Altstadt Bad Segebergs, erkennbar an der sichelförmigen Grundgestalt, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der bogenförmige Teil des Stadtgefüges in Gestalt einer beiderseits zu- meist giebelständigen, straßenbegleitenden Bebauung an der Lübecker Str., erbaut vorwiegend im 18. und 19. Jahrhundert, entstand auf einem mittel- alterlichen Stadtgrundriß. Die historische Altstadt ist sowohl in ihrer Bebauungsstruktur, als auch in der maßstäblichen und materialgerechten Art der Einzelbauten stadtbildprägend und ist für die Erweiterung der Neube- bauung um den Speicher Lüken richtungsweisend.

Die scheinbar gewachsenen, eng stehenden Hausgruppen, die Stellung der Ge- bäude zueinander, die gering gehaltenen Abstandsflächen und damit die hohe Bebauungsdichte schaffen die gewünschte altstadttypische Enge und vermeiden den städtebaulichen Bruch zwischen Alt und Neu.

Die räumliche Führung der Hauptachse wird durch die Gebäudekanten der ge- planten Stadthausgruppen betont.

Der Speicher Lüken erhält eine der öffentlichen Nutzung entsprechende Domi- nanz durch Freiräume im nordwestlichen und östlichen Bereich.

Das Erschließungssystem besteht aus der Hauptfußgängerachse und "halböffent- lichen" Wohnwegen, die die Rückseiten der Stadthäuser anbinden.

Hierdurch entstehen bei allen Hausgruppen Wohnrichtungen, deren Ausrichtung jeweils zu einem ruhigen, intimen Bereich und zu einem öffentlichen Bereich orientiert ist. Dadurch entstehen unterschiedliche Nutzungsqualitäten der Gebäude, die dem innenstadtnahen Wohnen entsprechen.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lübecker Straße/Kirchstraße wird durch Hofbildung ergänzt. Die Höfe im Bereich der Kirchstr. 1 - 7 und Lübecker Str. 2 - 8 werden im Norden durch Stadthäuser und im Süden durch den Gebäudebestand und Baulückenschließungen gebildet. Sie werden von der Lübecker Str. erschlossen und sollen gemeinschaftlich von den Anliegern genutzt werden.

Der östliche Platz vor dem Speicher Lüken wird vom "Winklers Gang" erschlossen und dient auch der Andienung des Speichers, der "Ratsschänke" und der "Bürgerstuben" (Lübecker Str. 10, 12 u. 12 a).

Die Freiflächen der Hausgruppen westlich Winklersgang sind private Garten- flächen. Das gilt auch für die Gebäudegruppe östlich des Kindergartens, deren Hof wiederum gemeinschaftlich genutzt werden soll.

An dieser Stelle findet die natürliche Einbettung der Stadt in den Grünbereich am "Großen Segeberger See" ihren Abschluß.

Im Norden des Plangebietes werden beidseitig des "Winklersgang" Parkplätze geschaffen. Die zu erhaltenden Bäume im westlichen Bereich sind bei der Parkplatzgestaltung zu integrieren und durch neue zu ergänzen. Von hier erfolgt auch die Erschließung des Kindergartens.

Der östliche Parkplatz ist ebenfalls durch anzupflanzende Bäume zu durchgrünen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung als Mi-Gebiet sollen die zentralen Versorgungsaufgaben der Innenstadt sichergestellt werden. Ebenso wichtig ist auch die Erhaltung, bzw. Ergänzung der Wohnnutzung innerhalb eines attraktiven Innenstadtbereichs.

Die angrenzenden Bereiche sind in ihrer Nutzung durch Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen geprägt.

Diese sind im Geltungsbereich zu erhalten, bzw. zu ergänzen.

Bei der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist insbesondere an die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen an der Lübecker Str. gedacht, sowie an die Ergänzung im Baugebiet 3, 4, 4a und 5.

Die übrigen Baugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Es handelt sich um Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind.

Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer Fortsetzung der negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen, zumal einzelne derartige vorhandene Anlagen in der Innenstadt Bad Segeberg außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 zugelassen worden ist.

Ein zusätzliches Angebot ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Werbung und die herkömmliche Gestaltung der Vergnügungsstätten ist eine Verunstaltung der Gebäude zu erwarten, die im Widerspruch zur historisch wertvollen Bausubstanz der Altstadt steht.

Weiterhin soll die angestrebte Wohnnutzung durch derartige Einrichtungen, insbesondere in den Feierabend- und Nachtstunden, nicht gestört werden und die Veränderung der vorh. gewerbl. Struktur vermieden werden.

Auch Gartenbaubetriebe sind aus städtebaulichen Gründen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Durch die diesen Betrieben eigene Gestaltung und deren funktionale Eigenschaften würden die städtebaulichen Ziele für diesen Stadtteil in Frage gestellt, da die Stadtgestalt im Bereich der Altstadt durch die vorgesehene Bebauung in kleinteiliger Struktur ergänzt und wiederhergestellt werden soll.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie einerseits aufgrund ihrer Nutzung den Verkehr anziehen würden, was im Widerspruch zur angestrebten Verkehrsberuhigung stehen würde und sie andererseits in gestalterischer Hinsicht durch notwendige Zufahrten und Freiflächen negative Auswirkungen auf das Gesamtbild hätten.

Die Stadt beabsichtigt, den Speicher Lücken zu einem Gebäude umzubauen, das kulturellen Zwecken dienen soll. Die Planung sieht Nutzungen und Einrichtungen für Büchereien, die Volkshochschule und den Kreisbauernverband vor.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen und die Ausnutzungsziffern an der Lübecker Str. erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Substanzsicherung der als Straßenrandbebauung bestehenden Gebäude, bzw. der Auffüllung der z.Zt. vorhandenen Baulücken durch Neubauten und der damit verbundenen Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen und Ausnutzungsziffern in den übrigen Planbereichen orientiert sich am Gebäudebestand und der städtebaulichen Dichte der Altstadt. Durch die Anpassung soll ein Dichtegefälle innerhalb der Altstadt vermieden werden und kein Bruch in der Maßstäblichkeit entstehen.

Der Planungswille der Stadt ist darauf gerichtet, innerhalb des jeweiligen Baugebietes auch für unterschiedlich große Grundstücke eine Einheitlichkeit der baulichen Ausnutzung sicherzustellen. Daher erfolgt die unterschiedliche Festsetzung des Nutzungsmaßes gem. § 16 (5) BauNVO für einzelne Grundstücke.

In den einzelnen Baugebieten bzw. den Baugrundstücken liegen die Ausnutzungsziffern zum Teil über den gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerten.

Die angestrebte Nutzungsdichte ist erforderlich, um hier die Einheit zur Dichte der historischen Altstadt herzustellen und dem Charakter einer "Segeberg-typischen" Innenstadt zu entsprechen. Nur durch eine verdichtete Bauweise können Voraussetzungen für Urbanität geschaffen werden.

Die hohe GFZ ergibt sich aus der Anpassung der Dichte an den Bestand. Sie ist erforderlich, um entlang der Hauptfußgängerachse eine Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, bzw. die Gebäude entlang der Lübecker Str. zu erhalten.

Bei niedrigen Gebäuden ginge die "altstadttypische" Enge verloren. Einen Ausgleich stellen die angrenzenden, verkehrsberuhigten Zonen, die Freiflächen am Speicher Lücken sowie die angrenzenden Grünflächen dar.

Die Höchstwerte der BauNVO können gem. § 17 (9) BauNVO für die bebauten Grundstücke entlang der Lübecker Str. und gem. § 17 (10) BauNVO auch für die Neubaugebiete überschritten werden.

Dies ist gerechtfertigt, durch besondere städtebauliche Gründe, wie Erhaltung des historischen Stadtbildes; Ergänzung der Straßenrandbebauung durch Lückenschließen; Anpassung an den "Dichtepegel" der näheren Umgebung; Gebäudeerhaltung aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten.

Darüberhinaus ist sichergestellt, daß die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, da der hohe Anteil an Freiflächen für Fußgänger und die nahegelegenen Grünflächen am "Großen Segeberger See" hier einen Ausgleich darstellen.

Außerdem kann eine Änderung der vorhandenen baulichen Nutzung durch "Herabzonung" Entschädigungsansprüche durch die damit verbundene Wertminderung der Grundstücke nach § 44 BBauG auslösen.

Öffentliche Belange stehen der höheren Ausnutzung nicht entgegen.

Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung werden die Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ), in einer gesonderten Tabelle dargestellt.

### 3.4 Gestaltung

Die Gestaltung, Kubatur und Dachformen der einzelnen Gebäude sind in ihrer Einheitlichkeit und in ihrem Bezug zur vorh. Bebauung zu beurteilen. Ihre sorgfältige Gestaltung und Einfügen in das Stadtbild ist wichtig. Die relativ kleine Altstadt und das hinzugefügte Neubaugebiet sollen in ihrer Gesamtheit wirken und in ihrer Ansicht von den angrenzenden Wiesen und vom Kalkberg ein maßstäbliches Nebeneinander geben.

Die Festsetzung von Baulinien entlang den öffentlichen Erschließungsflächen gewährleistet die räumliche Enge, bzw. die platzartige Aufweitung,

wie z.B. an Speicher Lücken. So orientieren sich auch hier, wie beim Maß der Nutzung, die Festsetzungen am historischen Vorbild mit seinen geringen räumlichen Abmessungen, bzw. stadträumlichen Aufweitungen. Von den Baulinien darf jedoch nach innen um 1,5 m abgewichen werden, um einen begrenzten gestalterischen Spielraum für die Gebäudearchitektur offenzuhalten (s. Textliche Festsetzung Pkt. 6). So kann z.B. die straßenseitige Gebäudefront durch Mauerpfeiler, Einschnitte oder Erker individuell gegliedert werden, ohne daß dabei das enge Straßenbild, die räumliche Fassung des Platzes oder der Straßenverlauf verändert wird.

Die gestalterischen Festsetzungen von Firstlinie, Traufhöhe, Fassadenbreite, Dachformen und Material gewährleisten ruhige Kubaturen und ausgewogene Dachlandschaften.

Sie entsprechen der Segeberger Haustypologie und verhindern bezugslose, unmaßstäbliche Neubauten.

Die Festsetzung der Firstlinie bei giebelständigen Gebäuden wurde jeweils auf einer möglichen Parzellengrenze getroffen. Das soll eine Zusammenfassung von zwei Hauseinheiten unter einem Dach- ein "Doppelstadthaus" - bewirken, um damit eine Kubatur zu erreichen, die der Haustypologie Segebergs entspricht. Die durchschnittlichen giebelständigen Hausbreiten an der Lübecker Str. liegen bei 8 - 12 m.

Für die Hochbauplanung bedeutet dies eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Doppelhäuser.

Dies gilt für die Baugebiete 2 und 7, in denen die jeweiligen "Doppelstadthäuser", bestehend aus zwei Parzellen, 12 m breit sein müssen.

Die Festsetzung der Traufhöhe und Dachneigung sichert, daß die Gebäude nicht die Höhe der angrenzenden, vorhandenen Bebauung überschreiten.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen zwingend plus ausgebautes Dachgeschoß entspricht der Größe und Gestalt der umgebenden Altstadtbebauung.

Dieses wird noch unterstrichen durch senkrechte Umfassungswände über zwei Vollgeschosse und eine Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,0 m bzw. 7,0 m in Verbindung mit steilen Dachneigungen. Durch die Festsetzung im Text Teil B Nr. 4.1 wird die Möglichkeit gegeben, die Dachgeschosse gem. § 2 (4) LBO als Vollgeschosse auszubauen.

Die Festsetzung der Fassadenbreite von 8 bis 12 m entspricht ebenfalls dem typischen Segeberger Haus. In der Abfolge der Abgrenzung einzelablesbarer Hausbreiten spiegelt sich die Kleinteiligkeit der Parzellen wider, die in der Altstadt typisch sind.

Sie sollen in ihrer Maßstäblichkeit im Neubaugebiet fortgesetzt werden, um keinen Bruch im Stadtbild und der Struktur entstehen zu lassen.

Die Festsetzung über das Material der Dacheindeckung und seine Farbe entspricht der örtlichen Bautradition. Bei der Wahl der Ziegel sollten nicht-engobierte Tonziegel bevorzugt werden.

Durch den Ausbau von Dächern und die damit verbundene notwendige Belichtung ist die Gefahr gegeben, den Gesamteindruck der Dachlandschaft und des einzelnen Hauses zu verändern. Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, wurden Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ausgeschlossen. (Textliche Festsetzung Pkt. 7.3 u. 4).

Typisch für die Segeberger Altstadt sind die Gebäude aus Ziegelmauerwerk. Ausnahme bilden einige Putzbauten und Fachwerkhäuser. Um die Bedeutung des Stadtbildes der Altstadt zu unterstreichen, sollen sich die Neubauten diesem unterordnen und sind ebenfalls mit roten Vormauerziegeln zu verblenden. (Textliche Festsetzung Pkt. 7.5).

Wie die Fassadenbreiten, so geben auch die Traufgassen die historischen Parzellenmaße wider.

Sie werden im Baugebiet 4a u. 5 durch "abweichende" Bauweise gekennzeichnet. Die Erhaltung der Traufgassen soll sich nicht nur auf optische Eindrücke beschränken, sondern sie sind entsprechend der traditionellen Form zu erhalten. (Textliche Festsetzung Pkt. 3).

Die Denkmalliste für die Stadt weist das Gebäude 10 - 12a als Kulturdenkmal gem. §5(1) DSchG aus.

Der Speicher Lüken ist ein einfaches Kulturdenkmal gem. §1(2)DSchG. Die Gebäude Lübecker Str. 8 u. 14 sind als ensemblebildend einzustufen und von daher erhaltenswürdig gem. § 39h (1) BBauG.

Diese stadtbildprägenden Gebäude erfordern bei Umbaumaßnahmen besondere Sorgfalt.

Es handelt sich in beiden Fällen um die einzigen Fachwerkgebäude neben dem Speicher Lüken und der Ratsschänke. Von daher sind die Gebäude selbst aber auch gerade im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung. Mit der Erhaltungsfestsetzung sollen diese Gebäude geschützt werden und im Falle der Modernisierung durch behutsame Maßnahmen altstadtprägende Bedeutung beibehalten.



#### 4. STÄDTEBAULICHE DATEN

##### Flächenverteilung

Nettobauland	Gebiet 1	=	0,127 ha
	Gebiet 2	=	0,191 ha
	Gebiet 3	=	0,079 ha
	Gebiet 4 +4a	=	0,335 ha
	Gebiet 5	=	0,179 ha
	Gebiet 6	=	0,093 ha
	Gebiet 7	=	0,112 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		=	0,570 ha
(einschl. Wasserfläche, Verkehrsgrün, Parkplätze)			
Öffentliche Grünfläche		=	0,010 ha
(Kinderspielplatz)			
Fläche für Gemeinbedarf		=	0,029 ha
(Gebäude Speicher Lücken)			
			<hr/>
Gesamtfläche Plangebiet		=	1,725 ha
			=====

#### 5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

##### 5.1 Fahrverkehr und fußläufige Erschließung

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Lübecker Str./Kirchstr. und die Straße Winklersgang.

Das Erschließungssystem besteht aus der öffentlichen Hauptfußgängerachse, die die innerstädtische Fußgängerzone mit dem Grünbereich am Großen Segeberger See verbindet und privaten Wohnwegen zur direkten Anfahrbarkeit der einzelnen Stadthäuser dient.

Die Hauptfußgängerachse erfährt westlich und östlich des Speichergebäudes eine platzartige Aufweitung und stellt das Gebäude damit in den öffentlichen Freiflächenzusammenhang.

Diese Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche) dargestellt. Sie dienen vornehmlich der fußläufigen Erschließung der an diesen Flächen gelegenen Stadthäuser, die an diesen Seiten ihre

Haupteingänge haben, sowie dem öffentlich genutzten Speichergebäude.

Gleichzeitig dienen diese Flächen auch dem eingeschränkten Fahrverkehr, z.B. autorisierte Anwohner (mit Ausweis), Feuerwehr, Notfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Anlieferung usw.

So sind z.B. die Baugebiete 1 und 2 für die dortigen Anwohner nur durch Überfahren der Mischfläche erreichbar.

Die Verkehrsfläche Winklersgang ist ebenfalls als Mischfläche dargestellt. Hier soll der spätere Ausbau durch Detailgestaltung einen verkehrsberuhigten Bereich (Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten) schaffen.

Diese öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die in der Planzeichnung besonders kenntlich gemachten privaten Grundstücksflächen sollen mit kleinteiligem Steinpflaster gestaltet werden. Siehe Text Nr. 8.1.

Die Detailgestaltung dieser Flächen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der allgemeinen Sanierungsaufgaben betrieben.

Hierzu gehört auch der Wasserlauf, der als flacher in die Pflasterung eingebetteter Bach den ehemaligen Stadtgraben (inzwischen verrohrt) wieder sichtbar machen soll.

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten belegten Flächen dienen als Erschließungsflächen der jeweiligen Stadthausgruppen, sowie der zugeordneten Stellplatzflächen.

Die GFL-Fläche zu 11 - 14 + 37 - 40 nördlich der Kirchstraße ist als Gebäudedurchfahrt und über die gesamte Innenhoffläche festgesetzt. Die Gestaltung dieser Fläche (Fahrfläche, Grünfläche, Stellplätze) muß nachbarschaftlich im Sinne des Gesamtblocks geregelt werden.

Das gleiche gilt für die GFL-Fläche 35, 36.

Die GFL-Fläche nördlich der Gebäude 31 - 33 (Ratsschänke) dient insbesondere der rückwärtigen Andienung der Ratsschänke (Restaurant + Hotel), sowie der Erschließung des Speicher Lücken. Auf die besondere Gestaltung dieser Fläche wurde oben bereits hingewiesen.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze) werden soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Ziel der Planung ist, jedem Stadthaus einen Stellplatz, Carport oder Garage zuzuordnen.

Die Form der Unterbringung bleibt den jeweiligen Gebäudeentwürfen überlassen.

Die Planung sieht im Baugebiet 1 u. 6 z.B. in die niedrigeren Gebäudeteile integrierte Garagen vor.

Im Baugebiet 2 u. 7 sind sowohl Stellplätze, Carports oder auch Garagen möglich. In diesen Gebieten stehen außerdem 6 u. 4 Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung, z.B. für Einliegerwohnungen oder Einliegerbüros.

Im Baugebiet 4 sind für die Neubauten 11 - 16 in den Hauptbaukörper integrierte Garagen vorgesehen.

Für die Straßenrandbebauung Kirchstr./Lübecker Str. ist die Unterbringung wie folgt vorgesehen:

Gebäude 31, 36 u. 39	=	Garagen im Gebäude
Gebäude 34	=	2 Stellplätze hinter dem Gebäude
Gebäude 35	=	2 Garagen vorhanden
Gebäude 37, 38 u. 40	=	6 Stellplätze auf GFL-Fläche
Gebäude 41 u. 42	=	4 Stellplätze auf Grundstück
Gebäude 32	=	1 Garage in Gemeinschaftsgarage
Gebäude 33 ("Ratsschänke" Restaurant und Hotelbetrieb "Bürgerstuben")	=	4 Garagen in Gemeinschaftsgarage und 8 Stellplätze auf GFL-Fläche gem. Detailgestaltung

Für das Gebäude Speicher Lünen stehen für die Gemeinbedarfseinrichtungen Stellplätze im Norden des Plangebietes am Winklersgang zur Verfügung.

Insgesamt wird für den Stellplatznachweis von 1 Stellplatz je Stadthaus bzw. Wohneinheit ausgegangen.

Sollten sich bei Durchführung der Planung die zugrundegelegten Zahlen verändern, so hat dies Auswirkungen auf die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze und muß von den jeweiligen Grundstückseigentümern berücksichtigt werden.

Bei einem eventuellen Fehlbedarf sind die nicht ausgewiesenen Stellplätze abzulösen.

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Ausweisung von 2 Parkflächen im Norden des Plangebietes östlich und westlich des Winklersgang.

Diese Parkflächen haben eine Kapazität von zusammen 44 Parkplätzen. Sie dienen dem Besucherverkehr für das Planungsgebiet, sowie insbesondere den Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebäude Speicher Lünen.

Die Parkplätze befinden sich in angemessener Entfernung zu den Einrichtungen.

Insgesamt kann bei folgender Bilanz von einem ausgeglichenen Stell- und Parkplatzangebot ausgegangen werden, wenn man unterstellt, daß durch die weiteren Gebäude und Freiflächenplanungen keine wesentlichen Änderungen eintreten.

Stell- und Parkplatzbilanz:

Neubauten	= 33 x 1 WE = 33 St erf.	:	nachgew.	= 24GA + 20St/GSt
Gebäudebestand	= 7 x 2 WE = 14 St erf.	:	nachgew.	= 3GA + 10St
Speicher Lücken	= Bedarf ca. 10 St erf.	:	nachgew.	= 13St
Ratsschänke	= Bedarf ca. 8 St erf.	:	nachgew.	= 2GA + 6St
Bürgerstuben	= Bedarf ca. 4 St erf.	:	nachgew.	= 2GA + 2St
				<hr/>
Gesamt = 69 St erf.				: nachgew. = 82GA/St
				=====

Öffentliche Parkflächen:

erf. 69 St x 0,3 = 21 P : nachgew. = 44P

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird im Rahmen der künftigen Erschließung und Bebauung durch entsprechende Einrichtungen sichergestellt.

7. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden.

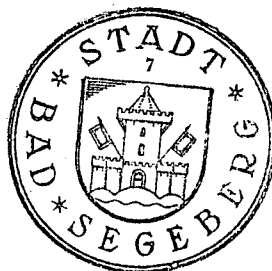
8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die zu erwartenden Kosten für den notwendigen Erschließungsaufwand werden auf ca. DM 2.600.000,-- geschätzt.

Die Finanzierung wird im Rahmen der städtischen Sanierungsmaßnahmen sichergestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 12. Januar 1988 gebilligt.

Bad Segeberg, den 28. Oktober 1987/  
05. Februar 1988



( N e h t e r )

Bürgermeister