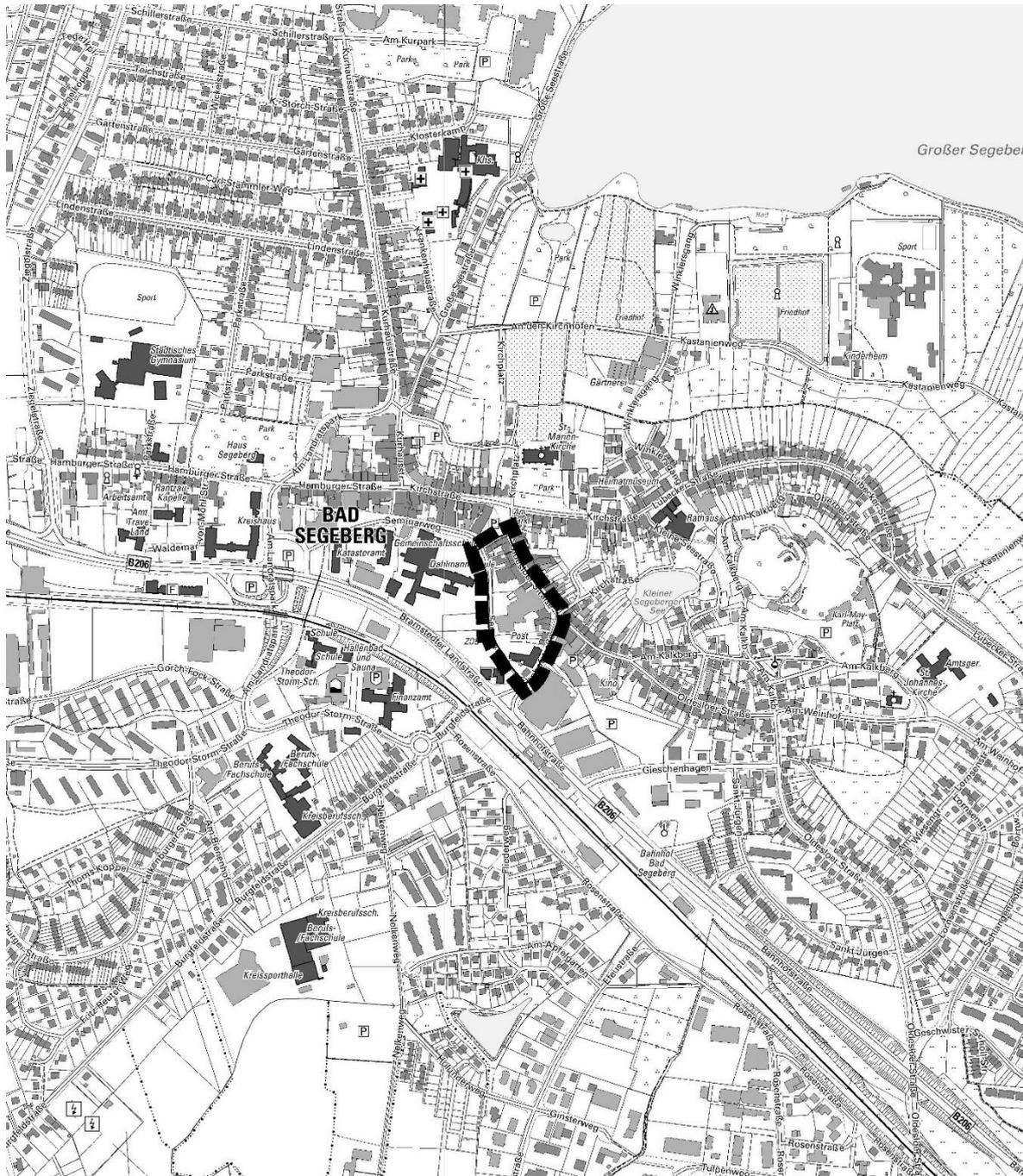


Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Bad Segeberg



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	3
3.3 Infrastruktur	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Landes- und Regionalplanung	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Landschaftsplan	4
4.4 Bebauungsplan	4
4.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	4
5. Veranlassung und Ziel der Planung	5
5.1 Anlass	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1 Kerngebiet	6
6.2 Kerngebiet	7
6.3 Höhe der baulichen Anlagen	8
6.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	8
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.7 Lärmschutz	9
6.8 Baugestalterische Festsetzungen	10
6.9 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	11
8. Artenschutz und FFH-Verträglichkeit	11
9. Kulturdenkmale	12
10. Geschützte Allee	13
11. Hinweise	13
11.1 Ortsgestaltungssatzung	13

11.2	Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen	13
11.3	Werbesatzung	13
11.4	Bodendenkmale	13
11.5	Altlasten und Bodenschutz	14
11.6	Kampfmittel	14
11.7	Richtfunkstrecken.....	14
12.	Städtebauliche Kenndaten	14
13.	Kosten und Finanzierung	14
II.	Beschluss.....	15

Anlagen:

- Gutachten Nr. 19-04-1. Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen dem Marktplatz im Norden, der Oldesloer Straße im Osten, der Bahnhofstraße im Süden und dem Seminarweg im Westen. (Verfasser: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 09.04.2019)
- Stadt Bad Segeberg – B-Plan 48. Artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeit (Verfasser: BBS Büro Greuner-Pönicke, Dipl. Biol. Dr. S. Greuner-Pönicke, Kiel, 11.4.2019)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet bildet den südlichen Bereich der Innenstadt von Bad Segeberg und grenzt im Norden an den Marktplatz und im Südwesten an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst das Gebiet zwischen Marktplatz im Norden, Oldesloer Straße im Osten, Bahnhofstraße im Süden und dem Seminarweg (Jungfernstieg) im Westen.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 10.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 beschlossen. Das Verfahren wurde damals aus nicht bekannten Gründen ausgesetzt. Der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt lediglich den Bereich bis zur Sparkasse (Oldesloer Straße 24).

Aufgrund des langen Zeitraums zwischen Aufstellungsbeschluss und Wiederaufnahme des Verfahrens, wurde am 23.06.2015 von der Stadtvertretung ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Zuge des Beschlusses wurde der südliche Geltungsbereich bis zum ZOB erweitert, um diesen zusammenhängenden Bereich insgesamt städtebaulich ordnen zu können.

Durch erneuten Aufstellungsbeschluss am 05.02.2019 wurde das Verfahren in ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) geändert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 16.794 m². Durch den Bebauungsplan wird auf einer Fläche von 4.300 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und auf einer Fläche von 9.311 m² von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal 11.748,80 m² (4.300 x 1,0 + 9.311 x 0,8) im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher hierfür nicht erforderlich. Eine FFH-Vorprüfung hat zudem ergeben, dass dieser die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen (DE-2027-302)“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans gelten die folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Im Bereich des Marktplatzes wird das Plangebiet vor allem durch kleinteilige Bebauungsstrukturen mit bis zu zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss geprägt. Das Gebäude Oldesloer Straße 12-14 verfügt abweichend über drei Vollgeschosse. Da es sich um einen Flachdachbau handelt, ist das Gebäude nicht höher als die Umliegenden.

Insgesamt ist die Bebauung in diesem Bereich, wie fast im gesamten Bereich der Oldesloer Straße und in der nördlichen Bahnhofstraße, geschlossen. Vereinzelt Unterbrechungen der geschlossenen Bebauung erfolgen durch Twieten und Durchgänge für FußgängerInnen zum Seminarweg (Jungfernstieg). Eine starke Zensur findet im Bereich der Sparkasse statt. Hier bricht die Einfahrt zu der rückwärtigen Stellplatzanlage und der Tiefgarage den Eindruck der Geschlossenheit auf.

Das Verwaltungsgebäude der Sparkasse ist mit bis zu fünf Vollgeschossen und aufgrund der Kubatur das prägnanteste Gebäude im gesamten Plangebiet. Neben der Sparkasse wird die Kleinteiligkeit durch das Stadtinfo-Haus (WortOrt) und das Gebäude der Post unterbrochen.

Sehr heterogen ist die Dachlandschaft. Neben Walmdächern sind Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Flachdächer zu finden. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile mit flachen Dächern befinden sich hauptsächlich im Bereich des Seminarwegs (Jungfernstieg). Ausnahme bildet das Sparkassengebäude und das bereits erwähnte Gebäude Oldesloer Straße 12-14.

Das Heinrich-Wickel-Haus mit seinem Anbau (Oldesloer Straße 20) steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde in 2017/18 zum Stadtinfo-Haus_WortOrt im Zuge des Bundesförderprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ umgebaut. Entstanden ist ein Ort, der als Heimat der Stadtbücherei, des Stadtarchives und der Touristen-Information diese Funktion durch die neue architektonische Gestaltung nach außen kommuniziert. Durch einen rückwärtigen Anbau konnte zusätzlicher Raum für Veranstaltungen entstehen. Zugleich ist ein geschlossener Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität in einer innerstädtischen Lage geschaffen und die barrierefreie Erschließung verbessert worden.

Die Gebäudefronten und auch ein Großteil der baulichen Anlagen sind fast ausschließlich an der Oldesloer Straße und Bahnhofstraße angeordnet. Dieses ist der Topografie in diesem

Bereich geschuldet. Ein ausgeprägter Geländesprung im Bereich des Seminarwegs (Jungfernstieg) erschwert hier die Anordnung der Gebäude und lässt zudem nur bedingt eine verkehrliche Erschließung zu.

Neben den Stellplätzen werden die Grundstücksbereiche am Seminarweg (Jungfernstieg) durch Nebenanlagen, wie Garagen oder nachträgliche Anbauten an die an der Oldesloer Straße und Bahnhofstraße angeordneten baulichen Anlagen geprägt.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnhofstraße sowie den nördlichen Seminarweg (Jungfernstieg). Mit Ausnahme der Zufahrt der Sparkasse zu den rückwärtig auf dem Grundstück liegenden Stellplätzen und zur Tiefgarage, sind an der Oldesloer Straße keine Zufahrten und Stellplätze vorhanden bzw. aufgrund der dortigen Fußgängerzone auch nicht erwünscht. Das Befahren durch Anlieferverkehr ist jedoch möglich.

Über zwei Zufahrten ist die im Bereich ZOB / Seminarweg (Jungfernstieg) liegende Stellplatzanlage der Post und des Ärztehauses (Bahnhofstraße 12 u. 12 a) erreichbar.

3.3 Infrastruktur

Alle Grundstücke im Plangebiet sind vollständig an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Über die vorhandene Trinkwasserleitung können 96 m³ Löschwasser je Stunde 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 stellen die Städte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu soll ein bedarfsgerechtes Angebot und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung beitragen.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

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.

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

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

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.³

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich ein Kerngebiet dar. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

4.3 Landschaftsplan

Innerhalb des Landschaftsplans ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Landschaftliche Besonderheiten liegen für den überplanten Bereich nicht vor. Die Lindenallee im Seminarweg (Jungfernstieg) ist nicht verzeichnet.

4.4 Bebauungsplan

Die Fläche wird erstmalig durch einen Bebauungsplan städtebauliche geordnet und liegt derzeit in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Unmittelbar östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 45 an und der Bereich nordwestlich wird vom Bebauungsplan Nr. 53 überplant.

4.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Im Baustein Einzelhandel im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Segeberg aus dem Jahre 2010 wird das Plangebiet vollständig dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet.⁴ Die Innenstadt ist das Hauptgeschäftszentrum mit bedeutender inner- und überörtlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Der Innenstadtbereich ist i. S. d. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2 a und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert.⁵

Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt wird eine Ausdehnung des Einzelhandelsangebotes durch den Baustein Einzelhandel begrüßt.⁶

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

³ Vgl. ebd., S. 33

⁴ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Empfehlung zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg, Lübeck, S. 16

⁵ Vgl. ebd., S. 13

⁶ Vgl. ebd., S. 17

Abb. 1: Bad Segeberger Sortimentsliste

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

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 1: Bad Segeberger Sortimentsliste (Quelle: CIMA GmbH 2010, S. 10)

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass

Ursprünglich sollte durch die Planung für den nördlichen Bereich zwischen Sparkasse und Marktplatz die verkehrliche Anbindung verbessert sowie die geplante Fußgängerzone in der Oldesloer Straße ausgewiesen werden. Daneben waren der Erhalt des Stadtbildes, die Sanierung der Gebäudefassaden im Rahmen der Stadtsanierung sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten weitere Ziele der ursprünglich vorgesehenen Planung.

In der Zwischenzeit erfolgten bereits einige Entwicklungen. So ist die gesamte Oldesloer Straße im Plangebiet als Fußgängerzone ausgebaut und die Stadtsanierung abgeschlossen. Dieses hat insbesondere zur Aufwertung der Gebäudefassaden geführt.

Um das Nebeneinander von kleinteiligen und größeren Strukturen zu erhalten, eine Nachverdichtung im verdichteten Innenstadtbereich zu ermöglichen und in dieser Form städtebaulich zu ordnen, wird an der Planung festgehalten. Sofern die Beurteilung von geplanten Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB erfolgt, kann aufgrund der Vorbildwirkung des Sparkassengebäudes und der Stadtinfo-Haus_WortOrt die Kleinteiligkeit am Markt auf Dauer verloren gehen. Dieses hätte Folgen für das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich und dadurch ebenfalls negative Auswirkungen auf das im Plangebiet vorhandene Denkmal sowie die umliegenden Denkmäler. Dieses soll durch die Planung verhindert werden. Im Zuge der Planung sollen zugleich daran festgehalten werden, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Zusammenfassend sind folgende Planungsziele zu nennen:

- Städtebauliche Ordnung des zentralen Innenstadtbereiches
- Erhalt des historischen Stadtbildes im Bereich des Marktes, insbesondere vor dem Hintergrund des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Heinrich-Wickel-Haus“ (Oldesloer Straße 20) und der Denkmäler in der näheren Umgebung
- Nachverdichtung im Bereich der Bahnhofstraße
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Kerngebiet

Der überplante Bereich ist Teil der Innenstadt und die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem Kerngebiet. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung eine Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Eine Unterteilung in die Bereiche „MK 1“ und „MK 2“ erfolgt nur aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung für die Allgemeinheit.

Im Bereich der Innenstadt gibt es bereits einige Spielhallen. Davon ist eine Spielhalle im Plangebiet vorhanden. Eine zweite Spielhalle wird seit geraumer Zeit nicht mehr betrieben. Bedingt durch die Nähe zur Kindertagesstätte „Alte Sparkasse“ in der Oldesloer Straße 20 sowie zur Dahlmansschule und zur Gemeinschaftsschule am Seminarweg werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Auch vor dem Hintergrund, dass die Schulwege über die Bahnhofstraße und die Oldesloer Straße verlaufen. Daneben befinden sich der ZOB und der Bahnhofsteil der Stadt südlich des Plangebietes. Beide werden durch SchülerInnen stark frequentiert. Unter den Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO fallen Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten veranstalten, sowie Wettbüros. Der Ausschluss gilt ebenfalls für Einrichtungen für die Schausstellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, darunter fallen auch Lichtspielhäuser die ausschließlich der Vorführung von Filmen mit sexuellen Handlungen dienen. Gleiches gilt für Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr u. a. mit Menschen oder Puppen/Robotern.

Die Erdgeschosse im Plangebiet sollen aufgrund ihrer Lage in belebten Einkaufsstraßen nicht dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das Wohnen für Aufsichts- und Betreiberpersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO erst oberhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig sind. Diese Regelung betrifft alle Teile des Kerngebietes.

Wohnen für die Allgemeinheit (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ausschließlich im Teil der Kerngebiets mit der Bezeichnung „MK 1“ oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Ansonsten sind diese Wohnungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO). Durch die Zulässigkeit von Wohnungen in Teilen des Kerngebietes kann eine Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden sowie am Wochenende erreicht werden. Um den Gebietscharakter zu erhalten, ist das Wohnen für die Allgemeinheit jedoch nicht im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6.2 Kerngebiet

Das Plangebiet ist aufgeteilt in die drei unterschiedlichen Bereiche Markt bis zur Oldesloer Straße 20, Kreissparkasse und Bahnhofstraße/ZOB. Diese unterscheiden sich sowohl vom heutigen Bestand als auch in der Bedeutung für den Bereich des Marktplatzes bzw. die Fußgängerzone in der Oldesloer Straße und wurden daher städtebaulich unterschiedlich bewertet.

Bereich Marktplatz bis zur Oldesloer Straße 20

Der Bereich am Marktplatz wird geprägt durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Da sich hier u. a. das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Oldesloer Straße 20 befindet, soll sich das Maß der baulichen Nutzung an diesem Gebäude sowie der bisherigen Bebauung am Marktplatz orientieren. Aus diesem Grund werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. So kann vermieden werden, dass eine unmaßstäbliche Bebauung sowohl mit zu geringer als auch mit zu dominierender Höhe entsteht. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich mit 8,00 m und 13,00 m am Bestand. Im rückwärtigen Bereich wird für den nördlichen Bereich bis zur Oldesloer Straße 20 eine Gebäudehöhe von maximal 8,00 m festgesetzt. So wird erreicht, dass die rückwärtige Bebauung hinter der Gebäudefront vom Marktplatz sowie der Fußgängerzone aus nicht sichtbar ist und das Stadtbild sich nicht verändert bzw. überformt wird.

Um weiterhin eine geschlossene Bebauung am Marktplatz und der Fußgängerzone zu erzielen, wird für den vorderen Bereich eine (Grundflächenzahl) GRZ von 1,0 festgesetzt. Im hinteren Bereich wird mit einer GRZ von 0,8 eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Eine geschlossene Bebauung ist hier nicht erforderlich. Hier könnten z. B. Innenhöfe die Bebauung auflockern und zu innerstädtischen Ruhepolen werden.

Kreissparkasse

Südlich der Oldesloer Straße 20 prägt das Verwaltungsgebäude der Sparkasse das Stadtbild und ist für die Festsetzungen in diesem Bereich maßgeblich. Eine über- und unterdimensionierte, dem Innenstadtbereich nicht angepasste Kubatur soll mit der Festsetzung von mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von maximal 9,00 m und einer Firsthöhe von maximal 14,00 m entgegengewirkt werden. Für diesen Bereich soll eine geschlossene Bebauung ermöglicht werden. Die GRZ wird im Bereich der Fußgängerzone auf 1,0 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich entspricht die Zielsetzung dem Bereich „Markt bis zur Oldesloer Straße 20“ mit einer GRZ von 0,8. Die Gebäude sollen hier nicht höher sein als die unmittelbar an der Oldesloer Str. gelegenen Baukörper. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit 14,00 m daher identisch.

Bereich Bahnhofstraße/ZOB

Im Bereich der Bahnhofstraße gibt es im Gegensatz zur Oldesloer Straße bereits größere Bebauungsstrukturen mit einem östlich der Bahnhofstraße liegendem Verwaltungsgebäude sowie einem Verbrauchermarkt. Die zulässige Gebäudehöhe wird daher auf 14,00 m festgesetzt und ist damit etwas höher als die Bestandsbebauung. Gleiches Maß gilt für den rückwärtigen Bereich. Äquivalent zu dem Festsetzung im Norden wird für den vorderen Bereich an der Bahnhofstraße eine GRZ von 1,0 und für den Bereich am Seminarweg

(Jungfernstieg) / ZOB eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Dachform ist in dieser Lage nicht mehr von städtebaulicher Bedeutung. Aus diesem Grund wird hier nur noch eine Gebäudehöhe festgesetzt.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe dazu Pkt. 6.2) ist die Straßenmitte der zugehörigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der sichtbaren straßenseitigen Außenwand. Durch erforderliche Dachaufbauten (u.a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) dürfen die zulässigen Höhen um maximal 1,50 m überschritten werden.

6.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Fußgängerzone der Oldesloer Straße und der Bahnhofstraße, welches beides die Einfallstraßen in die Innenstadt bilden, sollen die Baukörper weiterhin eine klare Raumkante bilden. Aus diesem Grund sind hier Baulinien festgesetzt. Die Lage der Gebäude in den rückwärtigen und nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen, ist hingegen nicht von Bedeutung. Aus diesem Grund werden hier Baugrenzen festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die Zufahrt zur Tiefgarage der Sparkasse. Hier ist erst ab dem zweiten Vollgeschoss eine Baulinie festgesetzt, um ein Luftgeschoss für die Zufahrt weiterhin zu ermöglichen.

Unmittelbar am Marktplatz bis zur Twiete zwischen der Oldesloer Straße 18 und 20 wird durch die geschlossene Bauweise ein klare Platz- bzw. Raumkante für den Bereich des Marktplatzes gebildet. Um diese zu erhalten, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Ab der Oldesloer Straße 20 und in der gesamten Bahnhofstraße soll weiterhin eine geschlossene Bebauung, mit der Möglichkeit einer Gliederung durch Unterbrechungen des geschlossenen Erscheinungsbildes, möglich sein. Ein vollständig geschlossenes Erscheinungsbild ist hier aufgrund fehlender Stadtplätze sowie klar definierter Stadträume nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die Twiete zwischen den Gebäude Oldesloer Straße 20 und 22. Um den Erhalt sicherzustellen, werden hier Baulinien ausgewiesen.

Im Sinne einer Nachverdichtung können auch im rückwärtigen Bereich Gebäude mit einer Länge von über 50 m entstehen. Hier ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

6.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Durch zwei kleine Twieten wird das Heinrich-Wickel-Haus (Oldesloer Straße 20) von der umliegenden Bebauung freigestellt. Um dieses künftig zu ermöglichen, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zwischen 1,00 m und 4,00 m zwischen den Gebäuden Oldesloer Str. 18 und 20 sowie zwischen den Gebäuden Oldesloer Str. 20 und 22 mit einem Abstand von 3,50 m festgesetzt.

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

Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm (z. B. LED-Lampen) und nach unten gerichtetem Licht, das nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst, zu verwenden.

Damit die Beeinträchtigung von geschützten Arten vermieden oder reduziert werden kann, sind in den Baugenehmigungsverfahren mit Auflagen zu rechnen. Diese sind im Bebauungsplan bereits unter Hinweise zu finden (siehe Pkt. 8).

6.7 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an die Bundesstraße 206 sowie die vielbefahrene Bahnhofstraße im Südosten. Um die Auswirkungen des Verkehrs auf den Geltungsbereich zu ermitteln, wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt. Für die Verkehrslärmberechnungen wurde der Planfall 2030 mit erfolgtem Bau der A 20 bis Weede und alternativ mit Weiterführung der A 20 bis Niedersachsen angenommen.

„In beiden Beurteilungsszenarien treten die höchsten Lärmbelastungen an den Baugrenzen im Süden des Plangebietes auf mit bis zu 71/70 dB(A) am Tag und 63/62 dB(A) in der Nacht. Im Beurteilungsfall mit Verlängerung der A 20 bis Niedersachsen werden an den Rändern der südlichen Hälfte des Plangebietes die für Kerngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) und teilweise auch die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überschritten. Hinter den Randbebauungen ergeben sich abschirmungsbedingt mit überwiegender Einhaltung der Orientierungswerte günstigere Beurteilungssituationen.

Die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. -wänden ist aufgrund der innerörtlichen Lage des bebauten Plangebietes sowie im Hinblick auf städtebauliche Belange nicht möglich. Diesbezügliche Berechnungen wurden daher nicht vorgenommen.“⁷

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich für bauliche Erweiterungen sowie für Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz von Lärmimmission zu treffen (passiver Lärmschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich III:	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}^*$
Lärmpegelbereich V:	$R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$

⁷ Ingenieurbüro für Schallschutz (2019): Gutachten Nr. 19-04-1, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen dem Marktplatz im Norden, der Oldesloer Straße im Osten, der Bahnhofstraße im Süden und dem Seminarweg im Westen, Mölln, S. 28

* Für die der Oldesloer Straße zugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV gelten aufgrund der Gebäudeabschirmung der Verkehrslärmquellen die geringeren Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

Bürräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich III:	Keine über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen
Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}^*$
Lärmpegelbereich V:	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$.

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

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. 48 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 festgesetzten 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. 48 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.⁸

6.8 Baugestalterische Festsetzungen

Am Marktplatz und den Fußgängerzonen der Innerstadt von Bad Segeberg prägen Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 40 und 55 Grad das Stadtbild. Diese Dachneigung ist daher in den relevanten Bereichen (Marktplatz und Fußgängerzone) des Bebauungsplanes als gestalterische Festsetzung aufgenommen.

⁸ Vgl. Ingenieurbüro für Schallschutz (2019): Gutachten Nr. 19-04-1, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet zwischen dem Marktplatz im Norden, der Oldesloer Straße im Osten, der Bahnhofstraße im Süden und dem Seminarweg im Westen, Mölln, S. 26 f.

Das Heinrich-Wickel-Haus hat eine Dachneigung von 35 Grad. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird die Festsetzung, mit leichtem Spielraum, an den Bestand angepasst. Festgesetzt wird eine Dachneigung von 35 bis 45 Grad.

Als Dachform für die Bereiche, in denen eine Dachneigung festgesetzt ist, werden Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer festgesetzt. Diese Dachformen prägen die Innenstadt von Bad Segeberg.

Ab einer Gebäudelänge von 30 m sind die straßenseitigen Fassaden an der Oldesloer Straße und Bahnhofstraße durch Vor- oder Rücksprünge von maximal 2,50 m zu gliedern. Pro angefangene 30 m Fassadenlänge ist mindestens ein Vor- oder Rücksprung mit einer Breite von mindestens 2,00 m und über die gesamte Fassadenhöhe auszubilden. Eine entsprechende Über- und Unterschreitung von der festgesetzten Baulinie wurde unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzung berücksichtigt.

6.9 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 48 wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Durch die Nachverdichtung kommt es ebenfalls zu Beeinträchtigungen von Pflanzen, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Die Auswirkungen sind räumlich begrenzt und finden in einem bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägten Bereich statt. Mit der Planung kann einer Versiegelung an anderer Stelle im Stadtgebiet, mit einer höheren Bedeutung für die genannten Schutzgüter, entgegengewirkt werden.

8. Artenschutz und FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der Entfernung von ca. 400 m zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ (DE 2027-302) wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets im Rahmen einer Vorprüfung untersucht.

„Da innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Strukturen und der angrenzenden Flächen nicht mit Flugstraßen zu rechnen ist und in den Randbereichen möglicherweise als Leitlinien dienende Gehölze erhalten werden und dort keine neuen relevanten Störungen oder Verstärkung von Störungen auftreten sind Beeinträchtigungen der Flugstraßen zur Segeberger Kalkberghöhle nicht zu erwarten.“

In den Gehölzen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Innenstadtnutzung, Fahrzeugverkehr, Brutplätze von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Durch Abriss oder Sanierung von betroffenen Gebäuden bei Bauanträgen können Strukturen v.a. an zwei älteren kleinen Gebäuden betroffen sein, die potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind. Es ist daher auch hier eine Bauzeitenregelung erforderlich.

Zudem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Spaltenquartieren für die Arten) im Falle von Eingriffen in die beiden Gebäude erforderlich. Diese Maßnahme ist im Rahmen von Bauanträgen vor Gebäudeabriss zu konkretisieren und räumlich festzulegen. Zudem können Gebäudebrutvögel betroffen sein. Dieses erfordert eine Bauzeitenregelung oder einen Negativnachweis vor dem Eingriff. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich wird aufgrund der geringen Bedeutung nicht erforderlich.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass Gebäude nicht durch Fledermäuse/Vögel genutzt werden, können die Maßnahmen zum Schutz der Tiere entfallen.“⁹

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und es ist mit entsprechenden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen.

Die vom Biologen vorgeschlagene fledermausfreundliche Beleuchtung ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. Kulturdenkmale

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich die eingetragenen Kulturdenkmale Dahlmann-Schule (Am Markt 4) und auf der gegenüberliegenden Seite des Markts die Sachgesamtheit Kirche St. Marien. Diese besteht aus der Kirche St. Marien mit Ausstattung, Kirchhof, Kirchhofsalles, Lindenkranz um Kirchhofserweiterung, Grabmale vor 1870, dem Pastorat und dem ehem. Kantorhaus (Kirchplatz 7 und Kirchstraße 23).

Im Plangebiet steht das Heinrich-Wickel-Haus (Oldesloer Str. 20) gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) unter Denkmalschutz. Der Schutzzumfang umfasst das gesamte Gebäude, Vorderhaus und Anbauten (vor 2017).

Nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz bedürfen Instandsetzungen, Veränderungen und Zerstörungen von Kulturdenkmälern einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 DSchG). Die Genehmigung kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Kulturdenkmals erforderlich ist. Sie ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes entsteht oder wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme notwendig macht (§ 13 Abs. 2 DSchG).

Für die genannten Kulturdenkmale ist der Umgebungsschutz zu beachten:

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Denkmalschutzgesetz SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Segeberg), wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

⁹ BBS Büro Greuner-Pönicke (2019): Stadt Bad Segeberg B-Plan 48, Artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeit, Kiel, S. 36

Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird. Die Einzelfallprüfung einer möglichen Beeinträchtigung der Kulturdenkmale durch die Veränderung der Umgebung erfolgt im jeweiligen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

10. Geschützte Allee

Bei den Bäumen im Seminarweg handelt es sich um eine gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 3 LNatSchG geschützte Allee. Die Allee ist in ihrer Lage als nachrichtliche Übernahme auf Grundlage § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Alleien sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich unzulässig und zu vermeiden.

11. Hinweise

11.1 Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg für den Innenstadtbereich vom 07. März 1986, zuletzt aktualisiert im Mai 2017. Die Satzung ist weiterhin anzuwenden.

11.2 Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Über das Plangebiet liegt eine Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 18. Dezember 1985, zuletzt aktualisiert im Mai 2007. Die Satzung ist bei Abbruch, den Umbau und der Änderung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

11.3 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.

11.4 Bodendenkmale

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.

11.5 Altlasten und Bodenschutz

Der Standort Oldesloer Straße 24 wurde von ca. 1933 bis 1972 von einem Mineralölhandel altlastenrelevant genutzt. Das gesamte Grundstück wurde mit Gebäuden, Tiefgarage und Parkplätzen überbaut. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei künftigen Eingriffen in den Boden schadstoffbelastete Bodenbereiche angetroffen werden, die bisher unentdeckt geblieben sind.

Sollten im Zuge von Eingriffen in den Boden verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Abs. 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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelasteten Bodenbereichen zulässig.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist an künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

11.6 Kampfmittel

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

11.7 Richtfunkstrecken

Es sind eventuelle Richtfunkstrecken über das geplante Gelände zu berücksichtigen. Dies betrifft während der Bauzeit das Aufstellen der Kräne. Sofern Kräne während der Bauzeit aufgestellt werden, ist eine Auskunft bei der Bundesnetzagentur durch den Bauherren einzuholen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16.794 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Kerngebiet	13.612 m ²
Straßenverkehrsfläche	925 m ²
Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“	1.106 m ²
Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“	471 m ²
Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg, Busverkehr“	680 m ²
Insgesamt	16.794 m²

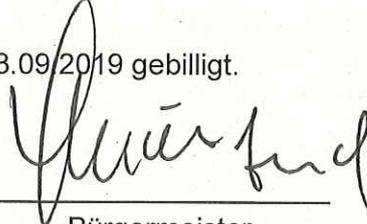
13. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die Personal- und Sachkosten werden von den laufenden Kosten getragen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 03.09.2019 gebilligt.

Bad Segeberg, den 11.09.2019


Bürgermeister

