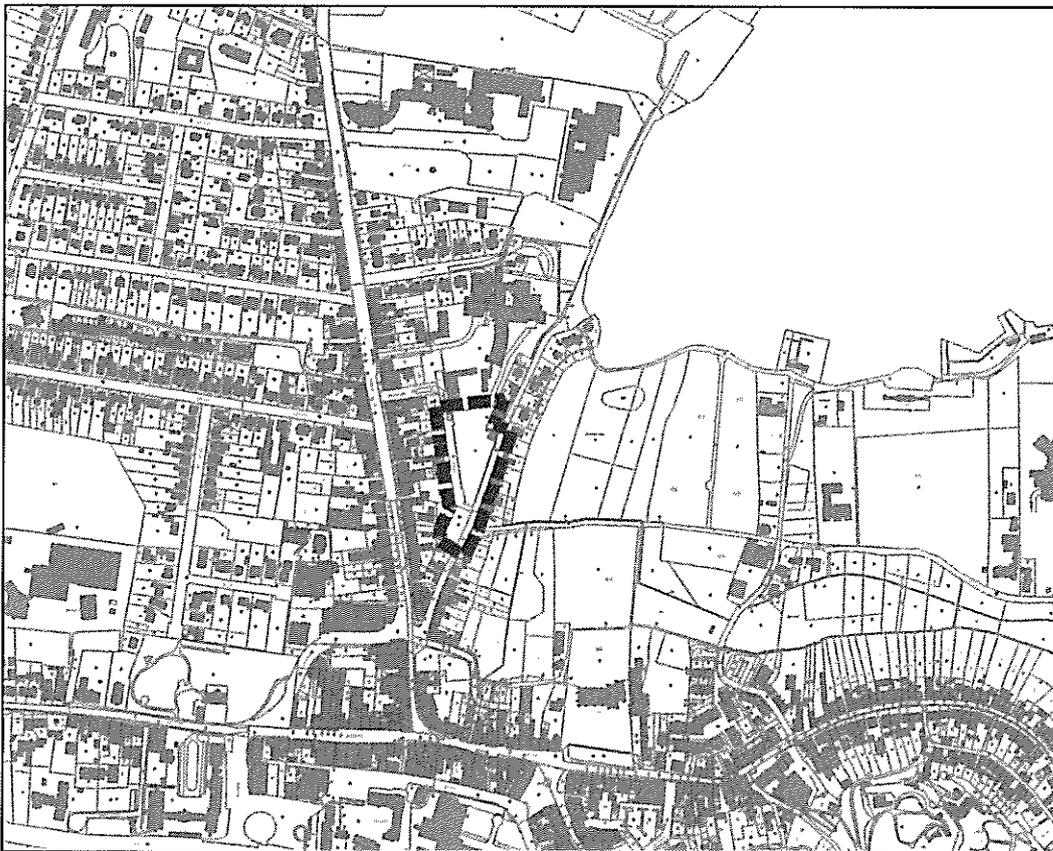


## BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61- 1. Änderung -

für das Gebiet Große Seestraße / Gasberg – Teilbereich südlich der Segeberger Kliniken,  
westlich der Großen Seestraße, östlich der Straße Am Gasberg und der Bebauung Kurhausstraße  
im südlichen Bereich („Gasberggrundstück“)



■ Aufstellungsbeschluss	08.05.2007
■ Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Internet	18.05.2007
■ Hinweis auf Veröffentlichung der Bekanntmachung im Internet	19.05.2007
■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30.03.2011
■ Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	15.03.2011
■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	24.05.2011
■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	15.06 – 15.07.2011
■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	20.09.2011
■ Erneuter Auslegungsbeschluss	20.09.2011
■ Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's gemäß §4a (3) BauGB	07.10. -21.10.2011
■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	13.12.2011
■ Abschließender Beschluss	13.12.2011

PROKOM

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
<b>1 Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>3 Plangebiet .....</b>	<b>1</b>
<b>4 Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	2
4.2 Bisherige Festsetzungen .....	2
4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen .....	2
<b>5 Planungsgrundsätze .....</b>	<b>3</b>
5.1 Ziel und Zweck der Planung .....	3
<b>6 Inhalt der Planung .....</b>	<b>3</b>
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	3
6.2 Gestaltung .....	5
6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV .....	5
6.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen .....	7
6.5 Ver- und Entsorgung .....	7
6.6 Grün- und Freiflächen, Grünordnung, Eingriff - Ausgleich .....	8
6.7 Emissionen / Altlasten .....	9
6.8 Denkmalpflege .....	11
<b>7 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>9 Beschluss .....</b>	<b>12</b>

## **Anlagen**

1. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)
2. Verkehrstechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61, 1. Änderung, der Stadt Bad Segeberg.  
Verfasser: Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe.  
Datum: April 2011
3. Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61, 1. Änderung, der Stadt Bad Segeberg.  
Verfasser: Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe.  
Datum: März 2011
4. Gutachten zur orientierenden Baugrunduntersuchung und Untersuchungen zur abfallrechtlichen Einstufung B-Plan Nr. 61, 1. Änderung, der Stadt Bad Segeberg.

---

Verfasser: Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck.  
Datum: 29.06.2010

5. Artenschutzbericht  
Verfasser: BIOPLAN Biologie & Planung, Neumünster  
Datum: 03.06.2011
6. FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 84 "Quartier St. Marien" der Stadt Segeberg.  
Verfasser: BIOPLAN Biologie & Planung, Neumünster  
Datum: Juni 2011
7. Planzeichnung Anpassung F-Plan

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>gesamt</b>	<b>0,73 ha</b>
<b>davon:</b>		
- <b>Baugebiet Nord</b>		<b>0,42 ha</b>
- <b>Baugebiet Süd</b>		<b>0,058 ha</b>
- <b>Verkehrsfläche</b>		<b>0,252 ha</b>

## 2 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung hat am 08.05.2007 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Straße Am Gasberg und der Großen Seestraße, südlich der Segeberger Kliniken und der Bebauung Kurhausstraße im südlichen Bereich, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Der gefasste Aufstellungsbeschluss wurde zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss angepasst, da ein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufgestellt wird.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

## 3 Plangebiet

Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Innenstadt und südwestlich des Großen Segeberger Sees. Das 0,73 ha große Plangebiet liegt zwischen der Straße

Am Gasberg und der Großen Seestraße, südlich der Segeberger Kliniken und gegenüber der Bebauung der südlichen Kurhausstraße im östlichen Bereich.

## **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Auf dem Grundstück „Große Seestraße 4 / Am Gasberg“ wurde seit 1856 ein Gaswerk betrieben, im Jahre 1987 fand eine Umstellung der Gasversorgung auf Erdgas statt. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden danach als Garagen, Büros, Kindergarten etc. genutzt. Nach 1990 wurde das Gelände beräumt und einer Altlasten-Sanierung unterzogen. Seitdem liegt die Fläche brach. Ein kleiner Teil im östlichen Bereich der Fläche ist zugänglich, hier stehen auf einer Rasenfläche drei Bänke. Das übrige Gelände ist wiesenartig bewachsen und weist Gehölzstrukturen auf.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsstruktur der Großen Seestraße ist durch eine straßenzugewandte Wohnbebauung von Einzelhäusern geprägt. Am Gasberg befinden sich überwiegend die rückwärtigen Bereiche der Bebauung der Kurhausstraße. Die Grundstücke weisen zum Teil durch Nebengebäude bebaute Gartenflächen, zum Teil zusammenhängende Freiraumstrukturen und einige Wohnhäuser auf. Im Norden grenzen die Segeberger Kliniken mit Stellplätzen an.

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Großen Seestraße war über 20 Jahre lang nicht bebaut. Der Straßencharakter ist von in regelmäßigen Abständen stehenden Einzelhäusern geprägt. Die unbebaute Fläche des Geltungsbereiches fällt in diesem Zusammenhang negativ auf. Dieses Defizit wird im Zuge der Bautätigkeiten behoben.

### **4.2 Bisherige Festsetzungen**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Bad Segeberg. Darin ist das Vorhabengrundstück als „Sonstiges Sondergebiet / Kur und Kureinrichtungen“ festgesetzt.

Da der gültige B-Plan den geplanten Nutzungen widerspricht, muss er geändert werden.

### **4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengrundstück als „Sonstiges Sondergebiet / Kur und Kureinrichtungen“ festgesetzt. Da die derzeit gültigen Bauleit-

pläne den geplanten Nutzungen widersprechen, muss der B-Plan Nr. 61 geändert und der F-Plan angepasst werden.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der F-Plan wird angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 5 Planungsgrundsätze

### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Bad Segeberg als Mittelzentrum, Heilbad, Gesundheitsstandort und Stadt der Dienstleistungsbetriebe ist bemüht, in verstärktem Maße potenziell bebaubare Flächen im Innenstadtbereich, soweit ökologisch, stadtplanerisch und freiraumplanerisch sinnvoll und vertretbar, einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die zentrale Lage und die Nähe zum Segeberger See macht das brach liegende Gebiet besonders geeignet, um dort gehobenen Wohnungsbau anzusiedeln.

Die Realitätsnähe der Planungen wird über eine intensive Beteiligung der Bewohner und Grundstückseigentümer angestrebt.

Folgende Entwicklungen sollen über den Bebauungsplan in den einzelnen Teilgebieten gelenkt werden:

#### Gebiet Nord

- Fortsetzung und Entwicklung der Achse Stadtzentrum - Segeberger See,
- Entwicklung eines neuen Bezugs zur kleinteiligeren Nachbarschaft, Schaffung einer städtebaulichen Einheit.

#### Gebiet Süd

- Gemeinschaftsstellplätze für das Gebiet Nord.

## 6 Inhalt der Planung

### 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, für die künftige bauliche Verdichtung und Nutzung im Geltungsbereich einen Rahmen zu setzen, der sich an die großflächigen und großvolumigen Segeberger Kliniken anschließt, gleichzeitig aber durch eine differenzierte, verdichtete Bauweise auf den Gebäudebestand und die typische Siedlungsstruktur im Gebiet eingeht.

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Anpassung des F-Planes dargestellt und textlich im B-Plan festgesetzt. Sie orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung und an der Planung, wobei auf dem Gebiet Nord hauptsächlich (zu ca. 80%) Wohnen geplant ist, während das Gebiet Süd Gemeinschaftsstellplätze für den Wohnungsbau bereithalten soll. Die geplanten Nutzungen, wie Wohnen, Restaurant / Café, Friseur, Ausstellung / Galerie, Arzt / Krankengymnastik und Therapie-raum, entsprechen der Vermittlung zwischen dem Stadtzentrum Bad Segebergs und den Segeberger Kliniken.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Große Seestraße ist Teil einer Entwicklungsachse zwischen dem Stadtzentrum Bad Segebergs und dem Großen Segeberger See. Die nordwestlich gelegenen, großflächigen und großvolumigen Gebäude der Segeberger Kliniken bestimmen den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes. Die Neubebauung befindet sich an der Schnittstelle zwischen der Altstadt und den Kliniken, diese besondere Bedeutung soll mit einer verdichteten Bebauung entsprochen werden. Mit dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan wird einerseits die kompakte Bebauungsstruktur des Klinikgeländes nach Süden fortgeführt, andererseits berücksichtigt die differenzierte Bebauung am Hang die kleinteiligere Wohnbebauung an der Großen Seestraße. Sie unterstützt den Ansatz, die Große Seestraße als Entwicklungsachse zum See aufzuwerten. Hierzu trägt insbesondere die terrassenartige, gestaffelte Bebauung und die anspruchsvolle Gliederung und Gestaltung der Fassaden und der Dachlandschaft bei.

Die terrassenartige und tiefe Bebauung am Hang führt zu einem verhältnismäßig hohen Anteil an Nebenflächen im Westteil des Gesamtbaukörpers, die allesamt der Geschossfläche zuzurechnen sind. Dieses führt zu einer hohen GFZ, die die tatsächliche Nutzung für Wohnen, Restaurant etc. nicht widerspiegelt.

Durch die terrassenartige Bebauung und durch die im oberen Bereich unterschiedlich gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Grundlage für die festgesetzten Inhalte ist der anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Aus den geplanten Nutzungen ergeben sich folgende Maßgaben:

- maximal zulässige Geschossfläche (ohne Tiefgarage): 9.800 m<sup>2</sup>, GFZ 2,33,
- maximal zulässige Grundfläche: 2.750 m<sup>2</sup>, GRZ 0,57 . Die Grundstücksfläche des Gebietes Süd ist in die Bezugsfläche einbezogen worden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe angegeben, die auf die Gebäudehöhen in der direkten Umgebung eingeht und zusammen mit der terrassenartigen Bauweise zwischen den großen

Klinikgebäuden und der kleineren Einfamilienhausbebauung vermittelt. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wurde verzichtet, da im Vorhaben- und Erschließungsplan Gebäudeschnitte und Ansichten enthalten sind, die die Geschossigkeit zeigen.

Die Größenordnung der getroffenen GRZ-Festsetzung wurde gewählt, um den Maßstäblichkeiten der Segeberger Kliniken entgegenzukommen und die verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die maximale Größe des Restaurants aufgenommen worden, um eine Erweiterung dieser Nutzung und die damit evtl. verbundenen Störeffekte (mehr abendlicher Kfz-Verkehr, mehr Besucher etc.) auszuschließen.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine kompakte Bauweise mit terrassenartig gestaffelten Einheiten festgelegt. Ziegelfassaden und die komplexe Geometrie des Baus tragen zu einer anspruchsvollen kleinteiligen Gestaltung bei. Die Höhenentwicklung der gestaffelten Bebauung beträgt ca. + 54 Meter über NN und nutzt die gegebene Hanglage des Geländes. Die Große Seestraße hat im Mittel eine Höhenlage von ca. 34 Metern über NN, die Straße Am Gasberg hat im Mittel eine Höhe von ca. 41 Metern über NN.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäude, das eine Länge von mehr als 50 m aufweist realisieren zu können und um eine Unterschreitung des gemäß LBO Schleswig-Holstein einzuhaltenden Mindestabstands zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze zu ermöglichen.

## **6.2 Gestaltung**

In der geplanten Wohnanlage bilden sich nach außen einzelne Einheiten ab, so dass ein Bezug zur kleinteiligeren Nachbarschaft hergestellt wird. Die geplanten Ziegelfassaden unterstützen diesen Bezug, gleichzeitig wird mit der Verwendung des ortstypischen Ziegels die komplexe Geometrie des Vorhabens zu einer städtebaulichen Einheit geschaffen.

Weitere Vorgaben zur Materialverwendung etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben.

## **6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV**

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der durch die geplanten Nutzungen induzierte Verkehr kann über die Große Seestraße und über die Straße Am Gasberg ordnungsgemäß zu- und abgeführt werden.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen beträgt Am Gasberg 667 Kfz pro Tag und in der Großen Seestraße 131 Kfz pro Tag.

Das durch das Bauvorhaben erhöhte Verkehrsaufkommen wurde von der Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH prognostiziert. Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von insgesamt 900 Kfz in der Straße Am Gasberg und eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von insgesamt 500 Kfz in der Großen Seestraße. Eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Der Querschnitt der Straße „Am Gasberg“ wird gegenüber dem heutigen Zustand verbreitert, die „Große Seestraße“ bleibt im Ausbau erhalten. Damit ist eine ausreichende Erschließung gesichert.

Während der Entwurfsbearbeitung wurden folgende Möglichkeiten zur Anordnung der Tiefgaragenzufahrt geprüft:

#### 1. Kreisverkehr im Süden

Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an dem Knotenpunkt Große Seestraße und die Anbindung der Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Kreisels ist nicht möglich, da ein senkrechtes Heranführen der Knotenpunktzufahrten an die Kreisfahrbahn und eine deutliche Umwegung geradeaus fahrender Fahrzeuge durch die Kreisinsel nicht gesichert werden kann. Allein schon die Lage der Straße Am Gasberg im spitzen Winkel zur Großen Seestraße schließt einen Kreisverkehrsplatz als Knotenpunktform aus. Auch die schwierigen Höhenverhältnisse aller heranzuführenden Straßen sprechen eindeutig gegen einen Kreisverkehrsplatz.

#### 2. Zu-/Ausfahrt an der Straße "Am Gasberg"

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von der Straße Am Gasberg ist nicht umsetzbar. Die Straße Am Gasberg hat im Schnitt ein Längsgefälle von etwa 6%. Um den starken Höhenunterschied überwinden zu können, würde die Rampe der Tiefgarage selbst ein sehr starkes Längsgefälle haben müssen. Im Übergangsbereich Straße/Rampe wären sehr unterschiedliche Längs- und Querneigungen zu überwinden, was baulich kaum umzusetzen ist. Des Weiteren würden sehr starke Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse eintreten, im Gegensatz zur Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Großen Seestraße wären Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer sehr wahrscheinlich.

#### 3. Zu-/Ausfahrt an der Großen Seestraße

Mit der im Plan dargestellten Lösung lassen sich die verkehrstechnischen Probleme auf ein Minimum reduzieren. Die Zufahrt verläuft  $\pm$  waagrecht in die Tiefgarage, so dass Anfahrgeräusche und Blendwirkungen minimiert werden. Die Sichtverhältnisse sind aufgrund der geraden Strecke der Großen Seestraße optimal, ein mögliches Gefahrenpotential zwischen ausfahrenden PKWs und Fußgängern wird im Rahmen des Bauantrags-Verfahrens behandelt und soweit wie möglich reduziert.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile soll die Variante 3 umgesetzt werden. Dabei wird nicht verkannt, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Großen Seestraße zu Immissionen auf den angrenzenden Grundstücken führt. Diese sind jedoch gemäß den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zumutbar (siehe Kap. 6.7.1 der Begründung).

Aufgrund der derzeit sehr niedrigen Verkehrsbelastung in der Großen Seestraße werden sich gegebenenfalls nach der Umsetzung der Planung zunächst Probleme bei der Straßenbenutzung ergeben, z. B. die Reduzierung der heutigen Stellfläche für PKWs auf der öffentlichen Straße, die von den Anwohnern genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig keine außergewöhnlichen Probleme auftreten, wenn alle Verkehrsteilnehmer die Straßenverkehrsordnung beachten.

Das Plangebiet ist mit der Stadtbuslinie 7751 im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle gibt es in ca. 150 m Entfernung an der Krankenhausstraße.

#### **6.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen**

Laut Stellplatzerlass Schleswig-Holstein ist für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Zahl der Stellplätze für Kfz mit 0,7 – 1 je Wohnung festgelegt. Das Bauvorhaben umfasst ca. 60 Wohneinheiten, kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie ein Restaurant / Café.

Die Tiefgarage der Wohnanlage bietet 48 Stellplätze. 18 Stellplätze sind im Gebiet Süd angeordnet und 7 Besucherparkplätze befinden sich in Längsaufstellung an der Straße Am Gasberg. Die geplanten Stellplätze erscheinen zurzeit ausreichend, eine endgültige Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Stellplatzanlage, die geplanten Parkplätze und der Fußweg an der Straße Am Gaswerk werden auf eigene Kosten durch den Investor hergestellt. Parkplätze und Fußweg werden der Stadt Bad Segeberg kostenfrei übergeben.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

##### **6.5.1 Versorgung**

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz und die zentralen Strom- und Gasversorgungsnetze der E.ON Hanse AG. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls aus der Trinkwasserleitung der E.ON Hanse AG. Die Hauptleitungen verlaufen im öffentlichen Straßennetz.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß DVGW, Arbeitsblatt D405 sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden. Objektbezogen kann im Baugenehmigungsverfahren ein höherer Bedarf festgestellt werden.

### 6.5.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücksflächen, von öffentlichen Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen wird durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs auf der Großen Seestraße muss nördlich der Tiefgaragenzufahrt das von Süden abfließende Wasser vorgereinigt werden, um den Großen Segeberger See vor Verunreinigungen zu schützen. Vor Durchführung der hierfür notwendigen Baumaßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Für die Anordnung der Standplätze für die Müllcontainer gibt es verschiedene Möglichkeiten (Tiefgarage, südliche Stellplatzanlage etc.) Während der Bearbeitung der Bauantragsunterlagen wird in Abstimmung mit dem Wege-Zweckverband die beste Lösung für eine möglichst immissionsarme Müllentsorgung beantragt.

### 6.6 Grün- und Freiflächen, Grünordnung, Eingriff - Ausgleich

Im nordöstlichen Teil des B-Plans Nr. 61 der Stadt Bad Segeberg ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt, die mit der 1. Änderung des B-Planes ihre Wirkung verliert. Auf dem entsprechenden Gebietsteil sind vor Ort keine erhaltenswürdigen Zustände ersichtlich, noch wird in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 61 näher darauf eingegangen. Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind nicht ausgeführt worden. Das Teilstück ist steil ansteigend und ist mit einer monostrukturellen Gras- und Strauchflurbewachsen.

Im Gebiet Süd stehen randlich sechs Birken und drei Lärchen. Die Bäume befinden sich am westlichen und südlichen Rand des Gebiets und werden in den B-Plan integriert.

Durch die Nähe zum Segeberger See gibt es im weiteren Umfeld des Gebietes ausreichend öffentliche Grünflächen, die von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden können.

Zur Begrünung der Straße und der Stellplätze sind in der Straße Am Gasberg auf der östlichen Straßenseite im Parkplatzbereich fünf Bäume in der Mindestqualität Stammumfang 20/25 cm anzupflanzen. In dem Gebiet Süd sind Anpflanzungen von vier Bäumen vorgesehen, ebenfalls in der Mindestqualität Stammumfang 20/25 cm. Mögliche Baumarten sind im Teil B - Text - angegeben.

Gemäß dem Artenschutzbericht des Büros Bioplan aus Neumünster kann davon ausgegangen werden, dass von den europäisch geschützten Pflanzen- und Tierarten Vogel- und Fledermausarten vorkommen können.

Im Plangebiet kommen aufgrund fehlender geeigneter Baumbestände keine Baumquartiere für Fledermäuse vor. Die vorhandene Garage ist ungeeignet. Da keine relevanten Gehölzbestände vorhanden sind, fehlen Leitlinien im Gebiet, Flugstraßen sind somit auszuschließen. Von einer existentiellen Bedeutung des Plangebietes als Jagdgebiet für lokale Fledermauspopulationen ist nicht auszugehen.

Nach gutachterlicher Auffassung ist auszuschließen, dass Flugkorridore von den im Kalkberg überwinternden Fledermäusen erheblich beeinträchtigt werden. Somit tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Kalkberg überwinternden Fledermauspopulationen ein (siehe auch FFH-Vorprüfung des Büros BIOLPLAN).

Für die Beleuchtung der Außenanlagen müssen insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit entsprechenden Leuchtkörpern verwendet werden. Dieses wurde als Festsetzung aufgenommen (siehe Teil B- Text – des B-Plans).

Im Plangebiet könnten 8 einheimische Brutvogelarten vorkommen. Zur Vermeidung von Tötungen dürfen Gehölzrodungen nicht in der Brutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 wird die 1. Änderung des B-Plans 61 der Stadt Bad Segeberg im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Es ist somit gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 keine Eingriffs- / Ausgleichsregelung erforderlich.

## **6.7 Emissionen / Altlasten**

### **6.7.1 Lärm**

Von den Verkehrsstraßen Am Gasberg und der Großen Seestraße gehen Lärmemissionen aus, die in das Baugebiet hin einwirken.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 61, 1. Änderung, wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Ingenieurgesellschaft mbH Gosch-Schreyer-Partner erstellt.

In Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg ist in der Beurteilung von einer Grundnutzung im Plangebiet auszugehen, welche der eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

1. Tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet (55 dB(A)) an sämtlichen Gebäudefassaden eingehalten.
2. Nachts werden die Werte (45 dB(A)) lediglich an den Fassaden zur Straße „Am Gasberg“ in Höhe Erdgeschoss um ca. 1,2 dB(A) leicht überschritten.

Im 1.OG sind es nachts dann nur noch 0,5 dB(A), in höheren Geschossen sind keine Überschreitungen mehr zu erkennen.

Diese Überschreitungen sind vom menschlichen Gehör kaum zu vernehmen und somit schadlos.

Der Verkehrslärm der weiter entfernten Kurhausstraße kann keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärmpegel leisten, da die vorhandene Bebauung das Baugebiet erheblich abschirmt. Der Verkehrslärm der Kurhausstraße kann hier vernachlässigt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Gosch-Schreyer-Partner vom März 2011 wird erläutert, dass die Beurteilungspegel in der Großen Seestraße nach dem Bau der Wohnanlage tags noch ca. 5 dB(A) und nachts ca. 3 dB(A) unterhalb der Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen werden. Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass Schallreflektionen von der geplanten Stützwand an der Grenze zur Großen Seestraße zu Erhöhungen von max. 1 bis 1,5 dB(A) führen könnten, die Beurteilungspegel würden dann immer noch eingehalten.

Die durch die Planung mögliche Erhöhung der Lärmbelastungen, die auch auf die heutigen Anwohner der Großen Seestraße einwirken, sind somit zumutbar.

Zur Reduzierung von Fahr- / Anfahrgeräuschen ist eine ± waagerechte Zu- / Ausfahrt der Tiefgarage vorgesehen.

### 6.7.2 Altlasten

Der ehemalige Gaswerkstandort wurde im Rahmen der Altlastensanierung, die 1995 durchgeführt wurde, detailliert untersucht. Trotz umfangreicher Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen gibt es insbesondere im Bereich des ehemaligen Apparatehauses belastete Bodenbereiche. Gemäß den Anforderungen des Altlastenerlasses<sup>1</sup> wurde die Fläche im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 fachgutachterlich bewertet (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, Gutachten Nr. 0911100, 29.06.2010).

Die orientierende Baugrunduntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungsergebnisse für die Boden-Mischproben aus den Bohrsondierungen zeigen überwiegend keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe 1/1 weist jedoch einen erhöhten Kohlenwasserstoff-Index auf, welcher im vorliegenden Fall auf Benzine zurückzuführen ist, sowie einen erhöhten Cyanid-Gehalt. Das untersuchte Bodenmaterial überschreitet das LAGA-Zuordnungskriterium Z2, es ist im Falle des Ausbaus

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Erlass des Innenministeriums – IV 63 – 511.55 – und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – V 52 – 5821.12.1 – vom 5. März 2001 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“

nicht für eine Wiederverwertung geeignet und muss einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

Die Bodenarbeiten müssen durch einen Gutachter begleitet und die auffällige Bodenschicht sowie vorsorglich die darüber befindlichen Auffüllungen von insgesamt ca. 260 m<sup>3</sup> schadstoffbelastetem Boden fachgerecht entfernt und entsorgt werden.

Die sanierte Altlast wird nicht mehr im Altlastenkataster des Kreises geführt, da vom Standort keine Gefahr mehr ausgeht. Die an der Ostgrenze des geplanten Baugrundstückes befindlichen Schadstoffe im Bereich des Fußweges und der Straße wurden mittels Injektionsverfahrens immobilisiert. Primäre und sekundäre Kontaminationsquellen sind am ehemaligen Altlastenstandort nicht mehr vorhanden. Gemäß der Stellungnahme des Kreises vom 18.04.2011 ist eine Bebauung und Nutzung jeglicher Art aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes möglich. Auch während der geplanten Bodenarbeiten, die sachgemäß durchgeführt und von einem Gutachter begleitet werden müssen, können keine Gefährdungen der Nachbarschaft auftreten.

Da von der sanierten Altlast und auch von den vorgesehenen Bodenarbeiten, die gutachterlich begleitet werden, keine Gesundheitsgefährdungen der Anlieger und sonstiger Personen ausgehen, entfällt eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan. Zusätzlich gibt es ein Bodengutachten des Büros Sachverständigenring aus Lübeck vom 29.06.2010, in dem auf schadstoffhaltiges Bodenmaterial auf dem Baugrundstück hingewiesen wird, das ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Entsorgung erfolgt je nach Belastung des Bodens und Einordnung in die LAGA-Klassifizierung auf zugelassenen Boden- und Abfalldeponien. Nähere Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt.

Die in den Straßen Am Gasberg und Großen Seestraße befindlichen alten Gasleitungen wurden nach Abgabe der Firma EWS GmbH / Herrn Thomsen stillgelegt und mit Stickstoff gespült. Eine Gefahr geht von diesen Leitungen nicht aus. In Betrieb befindliche Leitungen entsprechen den geltenden Sicherheitsbestimmungen.

## **6.8 Denkmalpflege**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61, 1. Änderung befindet sich nicht in den Geltungsbereichen der Ortsgestaltungssatzungen der Stadt Bad Segeberg. Die vorliegende Planung berührt keine denkmalrechtlichen Belange.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, muss die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt werden. Die Fundstellen sind bis zum Eintreten der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 7 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Investitionskosten.

## 8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

## 9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.12.2011 gebilligt.

Bad Segeberg, den 28. DEZ. 2011



Bürgermeister