

Satzung der Stadt Bad Segeberg

über den Bebauungsplan Nr. 69

für das Gebiet „Östlich der Straße An der Trave (Firmengelände Möbel Kraft), sowie südlich des städtischen Gymnasiums, westlich der Straße Am Landratspark und nördlich der B 206“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Nutzungsart
 - 4.1.1 Misch- und Kerngebiete an der Hamburger Straße
 - 4.1.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Möbel“
 - 4.2 Nutzungsmaß
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Verkehr
 - 4.5 Grünflächen
 5. Umweltauswirkungen
 - 5.1 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.2 Immissionsschutz
 - 5.3 Altlasten
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Denkmalschutz
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 6.10.1998 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Straße An der Trave (Firmengelände Möbel Kraft), sowie südlich des städtischen Gymnasiums, westlich der Straße Am Landratspark und nördlich der B 206“ den Bebauungsplan Nr. 69 aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden im 1. Quartal 2003 durchgeführt. Eine erneute öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 3 BauGB wurde im April 2005 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.6.2005.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan noch als Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche mit den dazugehörigen Verkehrsflächen dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt betrieben, die bereits genehmigt und seit dem 17.3.2004 wirksam ist.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.7.2004 gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bad Segeberg und umfasst die Flächen beiderseits der Hamburger Straße zwischen B 206 und der Straße Am Landratspark einschließlich des Firmengeländes Möbel Kraft. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 17,6 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 69 dient der Sicherung und Entwicklung Bad Segebergs als Einzelhandelsstandort. Für eine stärkere städtebauliche Verbindung zwischen den bestehenden örtlichen Einzelhandelspolen Möbel Kraft und Innenstadt / Fußgängerzone soll die Hamburger Straße zwischen Ziegelstraße und der Straße Am Landratspark als Bindeglied städtebaulich aufgewertet werden. Die Verkehrsverhältnisse

im Kreuzungsbereich Ziegelstraße (B 432) / Hamburger Straße sollen neu geordnet und somit eine auch für Fußgänger attraktive Verbindung zwischen diesen örtlichen Einzelhandelspolen geschaffen werden. Für die Neugestaltung der Hamburger Straße hat die Stadt Bad Segeberg einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

Auf Grundlage dieser stärkeren städtebaulichen Integration soll der Bebauungsplan auch die Voraussetzung schaffen, den bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstandort Möbel Kraft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes Bad Segeberg der Firma Möbel Kraft ist für die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelzentrums und der Region von erheblicher Bedeutung. Hierzu sind qualitative und quantitative Veränderungen des Warenangebotes der Firma Möbel Kraft unumgänglich, um langfristig im Wettbewerb der Möbelhäuser bestehen zu können.

4. Inhalt der Planung

Im Plangebiet westlich der Ziegelstraße (B 432) befinden sich die Gebäude der Firma Möbel Kraft, die für Verkauf, Verwaltung, Versand und Lager einschließlich Werkstätten genutzt werden, sowie umfangreiche Stellplatzflächen. Dieser Betrieb ist hervorgegangen aus einer Möbeltischlerei, die Hinrich Kraft im Jahre 1893 in der Hamburger Straße 66 gegründet hat. Die Firma Kraft war noch bis zum zweiten Weltkrieg ein typisch mittelständisches Unternehmen. Nach dem Krieg erfolgte schrittweise die Verlagerung des Betriebes auf die heutigen Flächen an der Ziegelstraße und dessen Expansion. Seit Mitte der 60er Jahre entstanden abschnittsweise die neuen stadtbildprägenden kombinierten Betriebsgebäude. Heute verfügt der Betrieb an diesem Standort über eine Verkaufsfläche von ca. 30.700 m². In einer für die Freie und Hansestadt Hamburg und das Land Schleswig-Holstein 1998 erstellten Expertise¹ wird der Firma Möbel Kraft eine bedeutende Marktposition bescheinigt. Diese findet u. a. ihren Ausdruck in einer sehr hohen Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche). Die Firma Möbel Kraft bietet als größter Arbeitgeber der Region ca. 2.000 Arbeitsplätze und hat damit eine herausragende wirtschafts- und sozialpolitische Bedeutung für die Region um das Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt.

¹ gesa mbH, „Expertise zur Entwicklung des Möbelmarktes in der nördlichen Metropolregion Hamburg“, erstellt i.A. der Freien und Hansestadt Hamburg - Landesplanungsamt - und des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei Landesplanung -, Hamburg im Mai 1998

Dieser Betrieb befindet sich im Gegensatz zu vielen vergleichbaren großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einer günstigen Innenstadt-Randlage und damit an einem städtebaulich vergleichsweise gut integrierten Standort. Die Entfernung zur Fußgängerzone mit den zentralen innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen beträgt nur ca. 500 m. Diese Standortbedingungen bieten eine sehr gute Voraussetzung dafür, die für die Marktbehauptung des Betriebes notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen zu verknüpfen mit einer noch stärkeren verkehrlichen, städtebaulichen und damit auch wirtschaftlichen Anbindung an die Segeberger Innenstadt.

Zentrales städtebauliches Verbindungselement zwischen Möbel Kraft und Innenstadt ist die Hamburger Straße zwischen der Ziegelstraße (B 432) und der Straße Am Landratspark. Hier befinden sich bereits mit der Kreisverwaltung, der Amtsverwaltung Segeberg-Land und dem Arbeitsamt publikumsintensive Verwaltungsnutzungen. Dagegen ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in diesem Teil der Hamburger Straße noch relativ gering entwickelt. Dies hat - auch in Verbindung mit der dominanten Verkehrsfunktion - zu gestalterischen und funktionalen Mängeln im Straßenbild und Straßenraum geführt. Insbesondere ausgehend von der Ziegelstraße (B 432) bietet die Hamburger Straße derzeit keine nennenswerten Aufenthaltsqualitäten. Die Tatsache, dass die Firma Möbel Kraft jährlich ca. zehnmal so viele Kunden nach Bad Segeberg zieht wie die Karl-May-Festspiele, und dieses über das ganze Jahr verteilt, macht deutlich, dass über die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Belebung der Hamburger Straße ein erhebliches zusätzliches Kundenpotential für die Segeberger Innenstadt erschlossen werden kann.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Funktionsaufteilung zwischen Möbel Kraft und dem übrigen innerstädtischen Einzelhandel. Mit der städtebaulichen Aufwertung der Hamburger Straße soll einerseits dem Entwicklungsbedarf der Fa. Möbel Kraft Rechnung getragen werden, andererseits soll mit der Lenkung eines größeren Teiles der Kunden der Firma Möbel Kraft in die Segeberger Innenstadt deren Nahversorgungsfunktion insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt werden. Große Bedeutung kommen hierbei der städtebaulichen Gestaltung und Bebauung der östlichen Eckgrundstücke Hamburger Straße/Ziegelstraße sowie der baulichen Erweiterung und Neugestaltung der Betriebsgebäude der Firma Möbel Kraft zu. Die östlichen Eckgrundstücke Ham-

ger Straße/Ziegelstraße bestimmen einerseits maßgeblich die städtebauliche Eingangssituation für die Innenstadt und sind andererseits entscheidend für den Brückenschlag zum Gelände Möbel-Kraft. Im Ergebnis des Wettbewerbs Hamburger Straße ist tatsächlich - ausgehend von einer markanten Eckbebauung - ein Brückenschlag über die Ziegelstraße zu dem Erweiterungsbauvorhaben Möbel Kraft vorgesehen. Nur so lassen sich die erheblichen Verkehrsströme hinreichend sicher und für den Fußgänger befriedigend kreuzen. Entscheidend ist hierbei, dass Anfangs- und Endpunkt der Brücke benutzerfreundlich und baulich attraktiv gestaltet sind und die Brücke selbst einen hohen Gestalt- und Nutzwert erhält.

Für den Erweiterungsbau der Firma Möbel Kraft ist es erforderlich, dass der neue Eingangsbereich in der Südostecke des Erweiterungsbaukörpers angeordnet ist und somit eine optische und bauliche Beziehung zur gegenüberliegenden neuen Eckbebauung und der von ihr ausgehenden Brücke aufgebaut wird.

4.1 Nutzungsart

4.1.1 Misch- und Kerngebiete an der Hamburger Straße

Für die Bebauung entlang der Hamburger Straße wird eine innerstädtische Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen angestrebt. Zu diesem Zweck erfolgt eine räumlich gestaffelte Festsetzung von Kern- und Mischgebieten.

Für die Bebauung unmittelbar an der Hamburger Straße zwischen der Ziegelstraße und der Straße am Landratspark erfolgt eine Festsetzung als Kerngebiet. Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte wirtschaftliche Belebung der Hamburger Straße insbesondere im Bereich des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes geschaffen werden. Hier soll das breite Nutzungsspektrum eines Kerngebietes möglich sein. Lediglich Tankstellen und Vergnügungstätten sollen ausgeschlossen bleiben. Tankstellen würden der Zielsetzung einer Zurückdrängung der Verkehrsfunktion für die Hamburger Straße zuwider laufen und mit ihren räumlichen und gestalterischen Ausformungen in der vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Struktur unmaßstäblich und störend wirken. Vergnügungstätten sollen aufgrund der von ihnen bekanntermaßen ausgehenden Verdrängungswirkung und des so genannten „Trading-Down“-Effektes für das Gebiet ausgeschlossen bleiben.

Wichtig für die Funktionsfähigkeit des Kerngebietes und die angestrebte Attraktivität des Standortes ist ein ausreichender Anteil an Wohnnutzung im Gebiet. Nur so kann auch über Geschäftsschluss hinaus eine ausreichende Belebung des Gebietes erreicht und der ansonsten vielfach eintretenden abendlichen Verödung von Geschäftsstraßen entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung erforderlich, dass ein bestimmter Teil der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Die entlang der Hamburger Straße rückwärtig gelegenen Flächen sowie die Flächen gegenüber dem Möbelhaus und gegenüber dem Gymnasium werden als Mischgebiete festgesetzt. Hier ist eine weniger intensive Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung vertretbar und ein höherer Anteil an Wohnnutzung angestrebt, soweit es die Lärmbelastung durch den Verkehr auf den benachbarten Bundesstraßen zulässt. Insbesondere im nördlichen Bereich, wo sich mit der Wohnbebauung an der Ziegelstraße und der Schule empfindlichere Nutzungen anschließen, kann durch die Mischgebietsfestsetzung aber auch ein angemessener Übergang geschaffen werden. Eine Bebauung gegenüber dem Gymnasium erfordert jedoch zunächst die Verbindung der jetzt noch als Sackstraßen auf die Schule zuführenden Straßen, mindestens jedoch wäre für die von der Ziegelstraße abzweigende Zufahrtsstraße eine ausreichende Wendemöglichkeit zu schaffen. Bei einer Verbindung sollte die Straße im Rahmen einer Einbahnregelung für den Kfz-Verkehr durchgängig zur Verfügung stehen.

Auch in den Mischgebieten bleiben - aus denselben Gründen wie in den Kerngebieten - Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

4.1.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Möbel“

Das Betriebsgrundstück Möbel Kraft zwischen Ziegelstraße (B 432), Hamburger Straße, An der Trave und Riihimäkistraße wird als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbel“ festgesetzt. Die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen durch teilweise Erneuerung und Erweiterung des Bestandes realisiert werden. Hierzu sind kurzfristig der Abriss eines Teiles der Altbausubstanz aus den 60er Jahren in einer Größenordnung von ca. 12.000 m² Bruttogeschoßfläche und der Neubau eines Baukörpers in Verbindung mit den verbleibenden Verkaufs- und Verwaltungsgebäuden in einer Größenordnung von ca. 24.000 m² Bruttogeschoßfläche vorgesehen. Die Ge-

samt-Verkaufsfläche darf jedoch 48.000 m² nicht überschreiten. Verkaufsfläche ist die dem Verkauf dienende und den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen, Schaufenster und Freiflächen. Hierzu gehören auch dem Kunden zugängliche und für den Verkauf mit vorgesehene Lagerflächen (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.4.90 - 4 C 36.87 -).

Das Warensortiment ist gegliedert in ein Kernsortiment und ein Randsortiment. Innerhalb der Verkaufsfläche von 48.000 m² sind für die Präsentation und den Verkauf von Waren des Randsortiments einschließlich Aktionsflächen maximal 10.000 m² zulässig. Dies entspricht einem branchenüblichen Anteil von ca. 20%.

Zum Kernsortiment gehören wie bisher

- Möbel einschließlich Gartenmöbel,
- Küchen einschließlich Elektrogroßgeräte,
- Betten einschließlich Matratzen,
- Teppiche und Auslegeware.

Alle übrigen Sortimentsbestandteile gehören zum Randsortiment.

Das Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m² einschließlich Aktionsflächen dient der inhaltlichen Ergänzung des Kernsortimentes und umfasst weitere Warengruppen, wie z.B.

- Geschirr, Bestecke, elektrische Küchenkleingeräte, Porzellan, Glaswaren,
- Lampen einschl. Zubehör, Uhren,
- Gardinen, Heimtextilien, Tapeten,
- Bilder einschl. Rahmen,
- Pflanzen zur Balkon-, Terrassen- oder Wintergartenbestückung,
- Geschenkartikel,
- Spielwaren,
- Mediawaren.

Unabhängig hiervon sind als ständige Kern- oder Randsortimente ausgeschlossen:

- Bekleidungswaren einschließlich Schuhe,
- Lebensmittel und Drogeriewaren.

Ohne Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist wie bisher der Betrieb einer Kantine zur Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Kunden zulässig.

Die im Rahmen dieser Festsetzungen vorgesehenen baulichen Veränderungen dienen vorrangig einer zeitgemäßen und attraktiveren Gestaltung der Verkaufsräume. Insbesondere sollen über die Erhöhung der Verkaufsfläche die Präsentationsmöglichkeiten für das vorhandene Warenangebot verbessert und die unter dem Gesichtspunkt der Kundenzufriedenheit ungünstig hohe Flächenproduktivität gesenkt werden.

Die baulichen Ergänzungsmaßnahmen sollen sich im südlichen Bereich des Betriebsgeländes in räumlicher Orientierung auf die Innenstadt vollziehen. Hier soll auch ein neuer zentraler Eingangsbereich geschaffen werden. Entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Lager- und Verkaufsgebäude soll bei Neubaumaßnahmen aufgegriffen werden. Eine entsprechende Firsthöhe wird als Obergrenze festgesetzt. Das Nutzungsmaß wird im übrigen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen durch die Festlegung der Grundfläche geregelt. Des Weiteren sollen auf dem als Sondergebiet festgesetzten Betriebsgrundstück die Aufstellung eines Zeltes und die Errichtung einer Tankstelle zur Versorgung der Betriebsfahrzeuge und der Kunden möglich sein.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Attraktivitätssteigerung des Standortes ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze langfristig die Anlage einer Baumreihe vorgesehen.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein dreigeschossiges Betriebswohnhaus, das der Unterbringung von Mitarbeitern der Firma Möbel Kraft dient. Es wird bestandsorientiert in die Sondergebietsfestsetzung einbezogen.

Im Gebiet südlich des Sondergebietes verbleiben noch größere Flächen für Besucherstellplätze der Firma Möbel Kraft. Diese Fläche wird zunächst noch bestandsorientiert als Sondergebiet-Parkplätze festgesetzt. Langfristig ist aber auch hier eine bauliche Nutzung denkbar.

4.2 Nutzungsmaß

Die historisch gewachsene kleinteilige und relativ hoch verdichtete Bebauung soll als städtebauliche Identität der Hamburger Straße grundsätzlich beibehalten werden. Dies ist auch Grundlage der Aussagen des Stadtentwicklungsplanes.

In Orientierung an dieser gewachsenen Struktur wird eine relativ hohe Grundstücksausnutzung bei einer begrenzten Höhenentwicklung zugelassen. Die maximale Firsthöhe von 11 m entspricht der vorhandenen Bebauung in der Hamburger Straße. Sie ist in Verbindung mit einer verbindlich vorgeschriebenen geneigten Dachform und einer maximalen Zweigeschossigkeit das maßgebliche städtebauliche Kriterium, um eine dem vorhandenen Straßenbild angepasste Neubebauung zu erreichen.

Abweichend von diesem Grundprinzip ist im Bereich der Kreuzung Hamburger Straße/Ziegelstraße und im Randbereich der B 206 eine dreigeschossige Bebauung städtebaulich sinnvoll. Dies ist hier erforderlich, um einerseits ein angemessenes bauliches Gegenwicht zu den gegenüberliegenden massiven Baukörpern westlich der Ziegelstraße zu bekommen und andererseits um den Eingangs- und Randbereich der Innenstadt durch eine dominante Bebauung städtebaulich zu fassen und zu betonen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Hamburger Straße soll die historische straßenbegleitende Randbebauung beibehalten werden. Für sie werden Baulinien und eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sowohl ein Aneinanderbauen mehrerer Häuser als auch die historischen engen Traufgassen zulassen.

Für die übrigen überbaubaren Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Bebauung soll grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand erfolgen. Die einzelnen Baukörper werden in ihrer Länge allerdings durch die Baugrenzen beschränkt, um zu großmaßstäbliche Baukörper auszuschließen.

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Zielsetzung des Bebauungsplan Nr. 69 liegt in

- der grundsätzlichen Neugestaltung der Hamburger Straße zwischen Ziegelstraße und Am Landratspark unter weitgehender Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse,
- der Entschärfung und Neugestaltung der Kreuzung Hamburger Straße / Ziegelstraße unter Berücksichtigung der angestrebten Brückenlösung für den Fußgängerverkehr von und zum Möbelhaus und in
- der Erschließung der nördlich und südlich der Hamburger Straße für eine Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Flächen.

Die westliche Hamburger Straße und die Ziegelstraße dienen überwiegend den plangebietsübergreifenden Verkehrsbeziehungen. Die als Bundesstraße eingestufte Ziegelstraße nimmt zusammen mit der westlichen Hamburger Straße neben ihrer örtlichen Haupterschließungsfunktion vorrangig den überörtlichen Fernverkehr auf und dient der Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Möbel Kraft. Die östliche Hamburger Straße dient vorrangig den innerörtlichen Verkehrsbeziehungen und der Erschließung des Plangebietes.

Aktuelle Zählungen der Stadt vom Juni 2003 haben eine Verkehrsbelastung des Knotens von ca. 23.600 Kfz/Tag ergeben. Die Spitzenstunde am Nachmittag zwischen 16.30 Uhr und 17.30 Uhr weist mit 2.320 Kfz einen Anteil von ca. 10 % des Tagesverkehrs auf².

Die Ziegelstraße weist nördlich des Knotens eine Belastung von ca. 18.000 Kfz/Tag und südlich des Knotens von ca. 9.200 Kfz/Tag auf. Die Hamburger Straße ist westlich des Knotens mit ca. 11.500 Kfz/Tag und östlich des Knotens mit ca. 8.300 Kfz/Tag belastet. Die Schwerverkehrsanteile betragen zwischen 5,5 % und 6,5%, in der östlichen Hamburger Straße allerdings nur ca. 2 %.

Im Rahmen ergänzender Verkehrsuntersuchungen zur A 20 / B 206 für das Straßenbauamt Lübeck sind im Juni 2003 auch neue Verkehrsprognosen für das Jahr 2015 erarbeitet worden. Hierbei berücksichtigt der Netzfall 2 die vollständige A 20 als kleine Südumgehung mit Aufhebung der Abbiegebeschränkungen für den Knoten Zie-

² Ing.Gemeinschaft Schubert, Hannover: Verkehrstechnische Untersuchung zur Machbarkeit eines Kreisverkehrsplatzes am Knoten Hamburger Straße/Ziegelstraße in der Stadt Bad Segeberg, Juli 2003

gelstraße/B206. Danach ist für den Knoten Ziegelstraße/Hamburger Straße eine Belastung von ca. 25.000 Kfz/Tag zu erwarten³.

Im Zuge des Neubaus der A 20, Teilstrecke 5 (Südmumfahrung Bad Segeberg) soll die B 432 ab Högersdorf in Richtung Norden auf die Westseite der A 21 verlegt werden. Südwestlich der Kaserne wird die B 206 voraussichtlich über einen Kreisverkehrsplatz an die B 432n angeschlossen. Die B 432n verläuft dann auf der vorhandenen Trasse der B 206 Richtung Bad Segeberg. Die vorhandene B 432 wird im Bereich der Südstadt von Bad Segeberg als Sackgasse ausgebildet. Bedingt durch die vorgenannten Straßenbaumaßnahmen kann es erforderlich werden, im Bereich von Möbel Kraft die Knotenpunkte - B 206/B 432 - und - Hamburger Straße/Ziegelstraße - neu zu konzipieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Flächen, insbesondere im östlichen Bereich des SO3-Gebietes (Parkplatz) für die Neugestaltung dieser Knotenpunkte benötigt werden.

Bei der Neugestaltung der östlichen Hamburger Straße sind neben dieser Verkehrsbelastung insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Lage der Bushaltestellen und die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität und Leitfunktion für die Fußgänger zu beachten. Die neue Nutzungsstruktur ist innerhalb der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche zu realisieren. Für die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs wurde auch die Alternative eines Kreisels geprüft. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ing. Büros Schubert, Hannover vom Juli 2003 vor⁴. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein einstreifiger Kreisverkehrsplatz bereits den heute vorhandenen Verkehr nicht bewältigen könnte. Für eine zweistreifige Lösung fehlen die erforderlichen Flächen.

Auch für eine konventionelle wirksame verkehrliche und städtebauliche Neugestaltung der Kreuzung ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erforderlich. Diese stehen jedoch nur im Bereich der Eckbebauung Hamburger Straße 43 zur Verfügung (Stahwedder-Haus). Dieses Gebäude ist allerdings auch mit der städtebaulichen Zielsetzung der angestrebten Blickbeziehung zwischen der Fußgängerzone und dem Möbelhaus nicht vereinbar, so dass eine Beseitigung in Betracht gezogen werden

³ Ing.Gemeinschaft Schubert, a.a.O.

⁴ Ing.Gemeinschaft Schubert, a.a.O.

muss. Es handelt sich bei dem Gebäude zwar um ein einfaches Kulturdenkmal, jedoch muss hier in der Gesamtabwägung aller Vor- und Nachteile dem durch einen Abriss gewonnenen verkehrlichen und städtebaulichen Entwicklungsspielraum der Vorrang gegeben werden. Nur durch Beseitigung dieses Baukörpers können die verkehrlichen Ziele des Bebauungsplans realisiert werden und auch nur dann ist die städtebaulich angestrebte markante Eckbebauung in Verbindung mit einem Brückenbauwerk in der Achse dieser Blickbeziehung umsetzbar.

Die Erschließung der nördlich der Hamburger Straße gelegenen rückwärtigen Flächen erfolgt derzeit über eine von der Hamburger Straße abzweigende Stichstraße, die insbesondere das anschließende Schulgelände des städtischen Gymnasiums, aber auch die derzeit als Betriebsparkplatz der Firma Möbel Kraft genutzten Flurstücke $^{16}/_2$ und $^{16}/_3$ anbindet. Zusätzlich wird die Schule über eine Stichstraße von der Ziegelstraße aus erschlossen. Die geplante Bebauungsverdichtung südlich des Schulgeländes macht es erforderlich, auch die Möglichkeit für einen durchgehenden Erschließungsverkehr zu schaffen. Die entsprechenden Flächen werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze gesichert. Eine Umsetzung soll bedarfsorientiert erfolgen.

Die Erschließung der südlich der Hamburger Straße gelegenen rückwärtigen Flächen erfolgt derzeit über die von der Hamburger Straße abzweigende Waldemar-von-Mohl-Straße sowie über private Zufahrten. Über die Waldemar-von-Mohl-Straße werden die hier befindlichen Parkplätze der besucherintensiven Behörden an der Hamburger Straße (Kreisverwaltung mit Kfz-Zulassungsstelle, Amtsverwaltung, Arbeitsamt) erschlossen. Die unbebauten Flächen westlich der Amtsverwaltung werden derzeit teilweise als Stellplätze für die an der Hamburger Straße befindlichen Einzelhandelsbetriebe genutzt und über eine private Zufahrt erschlossen, teilweise liegen die Flächen brach. Nördlich der Amtsverwaltung befindet sich teilweise Gartenland. Aufgrund des hier nunmehr vorgesehenen Erweiterungsbaus für die Amtsverwaltung ist eine unter Erschließungsgesichtspunkten sinnvolle durchgehenden Ringerschließung nicht mehr möglich. Die unbebauten Flächen westlich der Amtsverwaltung müssen daher über eine eigenständige Stichstraße erschlossen werden.

Im Plangebiet liegt in der Hamburger Straße östlich der Kreuzung mit der Ziegelstraße eine Bushaltestelle, die von einer Vielzahl der im Kreisgebiet verkehrenden Buslinien mit Quelle / Ziel Stadt Bad Segeberg angefahren wird. Im Einzugsbereich

der Haltestelle liegt das Betriebsgelände der Firma Möbel Kraft und das Städtische Gymnasium mit entsprechendem Fahrgastaufkommen im Berufs-, Versorgungs- und Schülerverkehr. Bei der Neugestaltung der Haltestelle sollen die detaillierten Ausführungen in Kapitel 6.1 des Zweiten Regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Segeberg 2003 – 2007 bezüglich:

- baulicher Ausstattung mit transparentem Fahrgastunterstand,
- Minimierung des Niveauunterschiedes Bordstein/Bus (Bordsteinhöhe von 16 - 20 cm),
- Einsehbarkeit, Beleuchtung, Umfeldgestaltung

berücksichtigt werden. Der Haltestellenausbau soll darüber hinaus den im Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (§8 BGG: Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr) getroffenen Grundsätzen entsprechen.

Entlang der B 206 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 206 nicht angelegt werden. Diese Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Ruhender Verkehr

Mit den durch die Planung ermöglichten zusätzlichen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entsteht auch ein Bedarf an zusätzlichen Stellplatzflächen. Dieser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen (§ 55 LBO). Öffentliche Parkplätze bestehen derzeit insbesondere südlich der Hamburger Straße zwischen den vorhandenen Verwaltungsstandorten. Im Zusammenhang mit dem Bau der Stichstraße westlich der Amtsverwaltung können weitere Parkplätze geschaffen werden. Darüber hinaus können im Rahmen der angestrebten Neugestaltung der östlichen Hamburger Straße zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen werden.

4.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Landratspark, der bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Gesamtanlage mit Landratsgebäude und Remise steht gem. §§ 5 und 6 DSchG unter Denkmalschutz

und genießt Umgebungsschutz. Landratsgebäude und Remise werden derzeit durch den Kreis zu Verwaltungszwecken genutzt, sollen grundsätzlich aber auch anderen mischgebietstypischen Nutzungen zugänglich sein. Sie werden daher als Mischgebiet festgesetzt.

5. Umweltauswirkungen

Sowohl der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb Möbel Kraft als auch dessen im Rahmen dieser Bebauungsplanung vorgesehene Erweiterung fallen gemäß § 3 e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter die Vorhaben, für die nach Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß § 3 c Abs. 1 UVPG nach den in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien durchgeführt (s. Anlage). Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine solchen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen/Grünordnung

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des nicht überplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe vorbereitet, die teilweise über das hinausgehen, was nach § 34 BauGB zulässig wäre. Dies betrifft insbesondere die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes. Die für eine Bebauung festgesetzten Flächen sind jedoch schon jetzt vollständig versiegelt und werden als Verkehrsflächen und Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück genutzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht somit nicht. Die durch die Festsetzungen zugelassenen baulichen oder sonstigen Veränderungen führen aufgrund der bereits vorhandenen sehr intensiven Nutzung dieser innerstädtischen Flächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es ist angestrebt, entlang der Sondergebietsflächen die städtebauliche Qualität der Hamburger Straße und der Ziegelstraße durch geeignete und angemessene Bepflanzungsmaßnahmen zu verbessern. Hierzu kann der Grundstückseigentümer Vorschläge entwickeln und umsetzen. In diesem Zusammenhang ist es der Stadt

zwar bewusst, dass die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen planerisch nicht in dem wünschenswerten Umfang gesichert sind. Es ist jedoch zu beachten, dass gerade im westlichen Teil des Plangebietes in der Regel nur auf privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen möglich sind. Daher müssen die angestrebten Planungsziele auch immer von den entsprechenden Eigentümern mitgetragen werden, um auch umsetzbar zu sein. Vor diesem Hintergrund stellt die derzeitige planerische Lösung einen unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen umsetzbaren Kompromiss dar.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr ausgesetzt. Diese wurden gutachterlich ermittelt und bewertet⁵ (s. Anlage). Hauptlärmquellen sind die B 206 mit ca. 23.000 KFZ/24h und die B 432 mit ca. 15.000 KFZ/24h⁶ sowie die Hamburger Straße zwischen Ziegelstraße (B 432) und Am Landratspark mit ca. 8.000 KFZ/24h⁷. Für das Jahr 2020 werden folgende Verkehrsmengen prognostiziert und der Ermittlung von Immissionsschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

B 206:	27.500 KFZ/24h
Anbindung B 206 südl. Hamburger Straße:	10.000 KFZ/24h
B 432:	17.600 KFZ/24h
Hamburger Straße:	10.000 KFZ/24h.

Eventuelle nach dem Bau der geplanten A 20 sich einstellende Veränderungen in den Verkehrsstärken wurden nicht berücksichtigt, da ihr Eintreten derzeit noch nicht in der gebotenen Bestimmtheit absehbar ist.

Für die zu den genannten Straßen hin orientierten Teile der Mischgebiete sind auf der Grundlage der gutachterlichen Bewertungen Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm zu treffen, da die empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte größtenteils nicht eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Aktive Schallschutzmaß-

⁵ Schalltechnische Untersuchung v. Sept. 2002, Büro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe

⁶ Verkehrszählung des StrBA Lübeck 2000 in: Schalltechnische Untersuchung v. Sept. 2002, Büro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe, Anlage 6

⁷ Verkehrszählung 1994, in: „Verkehrsuntersuchung zur A 20/B 206 im Raum Bad Segeberg“, Hannover 1998, erstellt durch Ing. Gemeinschaft Schubert i. A. des Straßenneubauamtes Eutin

nahmen wie Wälle oder Wände sind in dieser verdichteten Innenstadtlage weder städtebaulich noch gestalterisch vertretbar. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Diese sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu realisieren. Bestehende Gebäude genießen auch weiterhin Bestandschutz und müssen nicht nachgebessert werden.

5.3 Altlasten

Im Plangebiet befanden sich nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde in der Hamburger Straße eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen. Es handelte sich hierbei um Verdachte aufgrund historischer gewerblicher Nutzungen auf verschiedenen Einzelgrundstücken, aus denen sich im Einzelfall Bodenverunreinigungen ergeben können. Die Altlastenverdachtsflächen wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde von dem Sachverständigen-Ring Mücke GmbH untersucht. Die meisten Verdachte konnten daraufhin ausgeräumt werden. Die verbliebenen festgestellten Bodenverunreinigungen stellen jedoch aufgrund von Lage, Art oder Umfang keine Beeinträchtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dar.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vorhandenen Anlagen und Netze.

7. Denkmalschutz

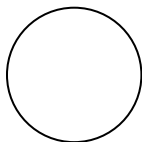
Teile des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg. Diese Satzungen gelten uneingeschränkt fort. Darüber hinaus werden für die Grundstücke an der Hamburger Straße östlich der Ziegelstraße gestalterische Regelungen über Dachform und -eindeckung getroffen, um zu gewährleisten, dass Neu- und Umbauten sich auch äußerlich in die historische Struktur des Straßenzuges Hamburger Straße einfügen. Bestehende Gebäude mit hiervon abweichender Gestaltung genießen weiterhin Bestandsschutz, auch im Falle ihrer Sanierung.

Im Bereich der Hamburger Straße zwischen Ziegelstraße und Am Landratspark befinden sich folgende eingetragene Kulturdenkmale:

- Rantzau-Obelisk,
- Rantzau-Kapelle,
- Amtsgerichtsgebäude Hamburger Straße 29,
- Gesamtanlage Landratsgebäude mit Remise und Landratspark in der Hamburger Straße 25 und
- Kreishaus Hamburger Straße 30 (1914 erbauter straßenseitiger Gebäudeteil).

Diese Baudenkmäler werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei der Planung und Durchführung von Einzelvorhaben ist der Bestand dieser Denkmäler einschließlich ihres Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Auf den Genehmigungsvorbehalt des § 9 DSchG wird hingewiesen.

Bad Segeberg, den



L.S.

Bürgermeister