

## **Satzung der Stadt Bad Segeberg**

### **über den Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung**

**für das Gebiet „südlich der Grundstücke Hamburger Straße 40 bis 54 sowie der Hamburger Straße, westlich der Straße "Am Landratspark", nördlich der B 206 und östlich des Grundstückes Hamburger Straße 56 (tlw.) sowie des Amtes Trave-Land“**



---

## **Begründung**

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
  - 4.1 Art der Nutzung
  - 4.2 Maß der Nutzung
  - 4.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 4.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
  - 4.5 Umweltbelange
    - 4.5.1 Eingriffe
    - 4.5.2 Artenschutz
    - 4.5.3 Lärmschutz
    - 4.5.4 Altlasten
  - 4.6 Denkmalschutz/Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften
5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz
6. Hinweise
7. Umsetzung der Planung/Kosten

---

### 1. Allgemeines

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.3.2021 beschlossen, für das o.g. Gebiet den Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung sollen als Maßnahme der Innenentwicklung Verwaltungsneubauten für die Kreisverwaltung Segeberg einschließlich Sitzungspavillon und Parkhaus ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der zeitgemäßen Nutzung eines etablierten Verwaltungsstandortes aufgestellt und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

### Ziele der Raumordnung

Die Stadt Bad Segeberg ist zusammen mit der Stadt Wahlstedt als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft<sup>1</sup>. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken<sup>2</sup>. Sie sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Nutzungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen<sup>3</sup>. Bad Segeberg soll vorrangig als Handels- und Dienstleistungszentrum sowie als Luftkurort und Heilbad gestärkt werden. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche und Mischbaufläche dargestellt. Die B-Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtzentrums an der Hamburger Straße und der Waldemar-v.-Mohl-Straße. Es umfasst die dortigen Liegenschaften des Kreises und eine Teilfläche des Grundstückes des Amtes Trave-Land in einer Größe von insgesamt ca. 1,7 ha. Im

---

<sup>1</sup> Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. September 2009

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan 2010, Ziff. 2.2

<sup>3</sup> ebenda, Abs. 6

Westen grenzen an das Plangebiet die Amtsverwaltung Trave-Land sowie gemischt genutzte Grundstücke an, im Norden die Hamburger Straße und der Landratspark, im Süden die B206 und im Osten die Straße Am Landratspark mit der anschließenden Innenstadt und Fußgängerzone. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

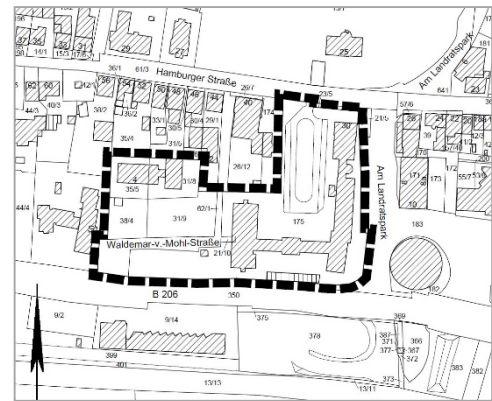


Abb. 1: Lage des Plangebietes

## 2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird bereits seit langem durch die Kreisverwaltung genutzt. Es ist bebaut mit Bürogebäuden, Nebengebäuden und Parkplätzen. Auf dem Grundstück Waldemar-v.-Mohl-Straße 4 im Westen des Änderungsbereichs besteht neben Verwaltungs- und Büronutzungen auch eine Zahnarztpraxis. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Im Bereich des Zufahrtsrondeels und der Parkplätze befinden sich Einzelbäume und Hecken. Zur B206 im Süden bestehen Gehölzpflanzungen.

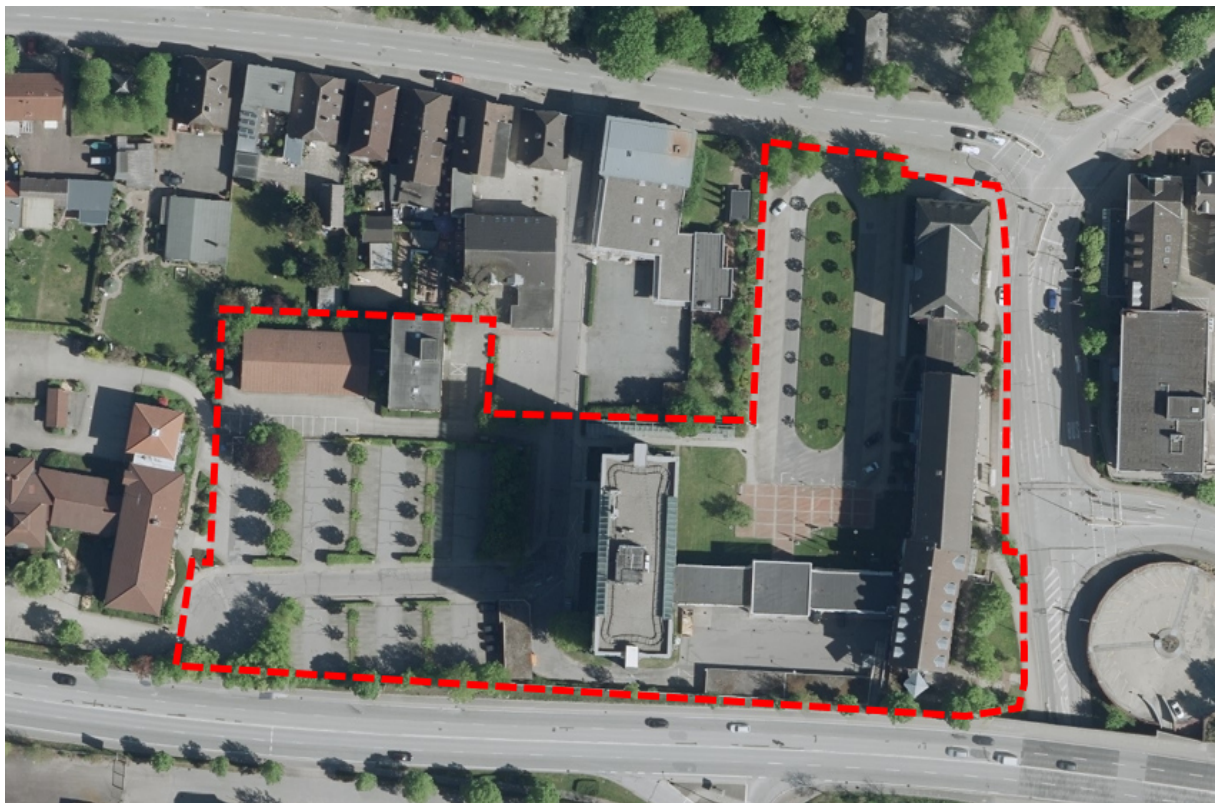


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung werden gemischt genutzt (Gewerbe/Verwaltung/Wohnen). Der in diesem Bereich bestehende Bebauungsplan 69 setzt für die umgebenden Flächen MK- und MI-Gebiete fest. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen diesen Festsetzungen.

### 3. Planungsanlass und -ziele

Auf dem Gelände der Kreisverwaltung südlich der Hamburger Straße befinden sich neben dem denkmalgeschützten Kreishaus mit dem Kreistagssitzungssaal (1889), ein Verbindungsbau zu den anschließenden Bürogebäuden (sog. Waggon, 1958), das sog. Haus A (1958) und der 1973 erbaute Neubau (sog. Haus B) mit Verbindungsbau zum Haus A. Sie bieten derzeit Platz für bis zu 390 Büroarbeitsplätze. Haus A und der Verbindungsbau zu Haus B sollen abgerissen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Die derzeit noch vorhandene Bausubstanz ist insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig und bietet nicht genügend Raum für den aktuellen und absehbaren Raumbedarf. Die Planung der neuen Verwaltungsgebäude ist so ausgelegt, dass an diesem Standort künftig bis zu ca. 590 Büroarbeitsplätze angesiedelt sind. Zur Realisierung dieser höheren Zahl an Arbeitsplätzen soll der Neubau vier- bzw. fünfgeschossig konzipiert werden.



Abb. 3: Luftbild mit Gebäudebestand

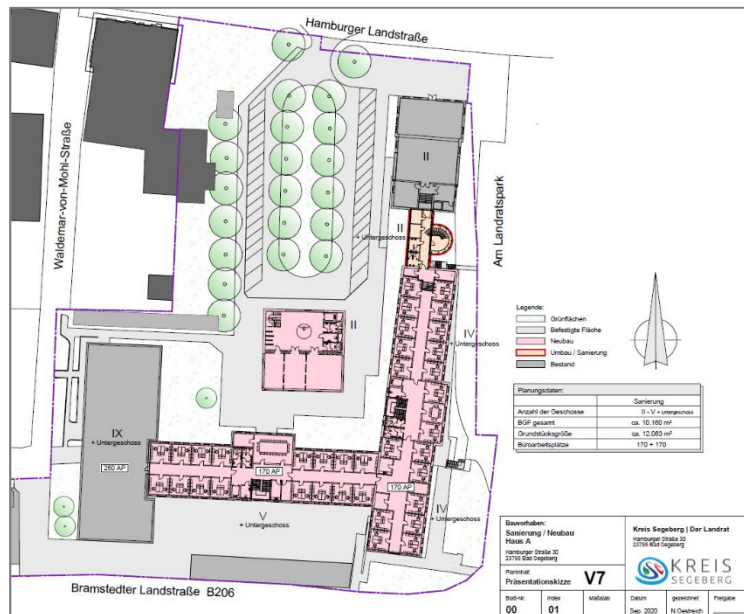


Abb. 4: Lageplan zum Ersatzneubau Haus A

Ergänzend soll auch dem gestiegenen Bedarf an zeitgemäßen Sitzungsräumen durch die Errichtung eines separaten Sitzungspavillons im Innenhof Rechnung getragen werden. In dem Neubau soll auch künftig ein Mitarbeiterrestaurant untergebracht werden.

Ergänzend soll auch dem gestiegenen Bedarf an zeitgemäßen Sitzungsräumen durch die Errichtung eines separaten Sitzungspavillons im Innenhof Rechnung getragen werden. In dem Neubau soll auch künftig ein Mitarbeiterrestaurant untergebracht werden.



Durch die zusätzlichen Büroarbeitsplätze ergibt sich auch ein größerer Bedarf an Stellplätzen, der im Wesentlichen durch die Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände der bisherigen Parkplatzflächen an der Waldemar-v.-Mohl-Straße befriedigt werden soll.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 69 enthält für den Standort der Kreisverwaltung bislang bestandsorientierte Festsetzungen zum Nutzungsmaß. Der mit den Ersatzbauten einhergehende vergrößerte Raumbedarf lässt sich jedoch nur unter Anpassung der Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung realisieren, die den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Kreishauses berücksichtigen muss.

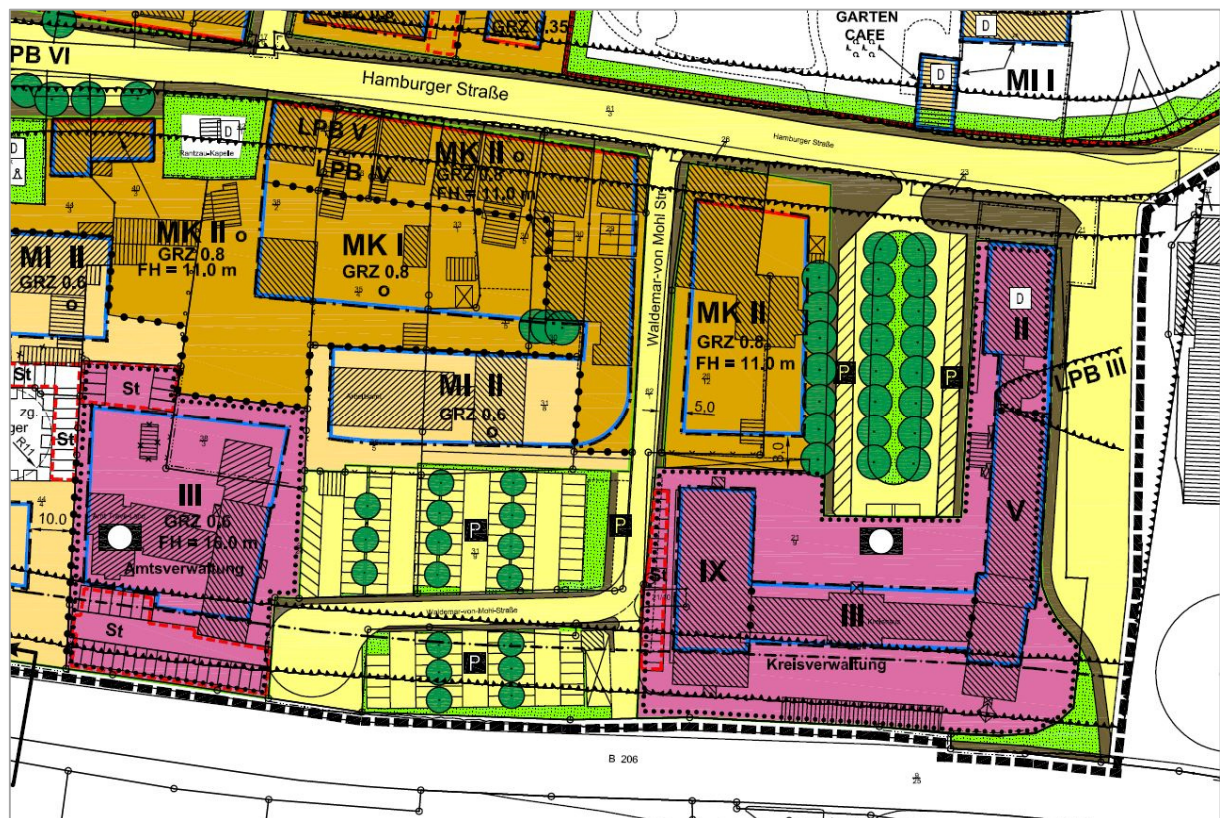


Abb. 5: rechtskräftiger B-69

Für die Neubauten des Sitzungspavillons und des Parkhauses ist die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen auf bisherigen Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Bereich der Bestandsbebauung Waldemar-v.-Mohl-Straße 4, die optional auch für die Kreisverwaltung genutzt werden soll, erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Festsetzungen. Zum einen wird dieses Grundstück hinsichtlich der Art der Nutzung dem umgebenden Kerngebiet

zugeschlagen, zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung angehoben, um eine Aufstockung des bisherigen eingeschossigen Gebäudeteils zu ermöglichen.

#### 4. Inhalt der Planung

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 2006 enthält für den Standort der Kreisverwaltung bestandsorientierte Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung) mit Parkplatzflächen, Baugrenzen und Vollgeschoßzahlen (vgl. Abb. 4). Das Ergänzungsgrundstück Waldemar-v.-Mohl-Straße 4 ist als Mischgebiet festgesetzt mit max. zwei Vollgeschossen. Mit Wirksamkeit der vorliegenden 1. Änderung werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 vollständig ersetzt.

##### 4.1 Art der Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Art der Nutzung für das Stammgrundstück der Kreisverwaltung Hamburger Straße 30 als Gemeinbedarfsfläche-„öffentliche Verwaltung“ wird unverändert beibehalten.

Für das Grundstück Waldemar-v.-Mohl-Straße 4 soll die bisherige gewerbliche und Büronutzung erhalten bleiben. Da die in einem Mischgebiet erforderliche Wohnnutzung hier nicht mehr vorgesehen und im Zusammenhang mit dem südlich geplanten Parkhaus hier künftig auch nicht mehr sinnvoll ist, wird die bisherige Festsetzung aufgegeben. Stattdessen wird diese Fläche dem angrenzenden Kerngebiet zugeschlagen. Der im Ursprungsplan enthaltene Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungstätten bleibt erhalten, um die gewachsene stabile Gebietsstruktur nicht zu gefährden und nicht zusätzlich zu beunruhigen.

##### 4.2 Maß der Nutzung

Der mit den Ersatzbauten einhergehende vergrößerte Raumbedarf lässt sich nur unter Anpassung der Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse realisieren. Allerdings liegt die geplante Bebauung auf dem Grundstück Hamburger Straße 30 im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals Kreishaus (Bad Segeberg, Hamburger Straße 30), und gemäß § 12 Abs. (1) Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Daher ist bereits frühzeitig eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt, aus der sich konkrete Obergrenzen im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Geschosshöhen ergeben. Änderungen der Zahl der Vollgeschosse ergeben sich für

- den Verbindungsbau zwischen dem denkmalgeschützten Kreishaus und Haus A mit max. 3 Vollgeschossen (bisher 2),
- Haus A mit 4 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (bisher 5),
- den Verbindungsbau zwischen Haus A und Haus B mit max. 5 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (bisher 3).

Die geplanten Geschossezahlen und Gebäudehöhen ergeben sich im Übrigen aus dem mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Vorhabenplan, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, und werden durch einzelne textliche Festsetzungen fixiert. Mit diesem Rahmen kann sowohl eine effektive Grundstücksnutzung auch im Interesse einer angemessenen Innenentwicklung ermöglicht als auch den denkmalrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Für das künftige Grundstück Waldemar-v.-Mohl-Straße 4 wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung des viergeschossigen Bestandsgebäudes auf IV festgesetzt.

Weiterhin erfolgt zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,6. Diese bietet gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Nutzungsmaß (ca. 0,4) einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum. Aufgrund der innerstädtischen Lage mit hohem Verkehrsflächenanteil wird die Obergrenze für die Mitrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen auf 0,9 festgesetzt.

Das neu zu errichtende Parkhaus soll über eine Kapazität von bis zu 433 Stellplätzen in bis zu 12 versetzt angeordneten Ebenen verfügen. Im Bebauungsplan wird als Obergrenze die maximale Höhe des Gebäudes mit 17m festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen und der gestaffelten Anordnung der Parkdecks ergibt sich an der Südseite mit 12,38 m + Brüstung eine geringere Höhe als an der Nordseite (13,75 m + Brüstung). Die Anordnung der Rampen ist an den kurzen Gebäudeseiten vorgesehen. Die maximale Firsthöhe von 17,00 m liegt beim Treppenhaus mit Aufzug an. Dies befindet sich an der östlichen, dem Haus B zugewandten Seite des Parkhauses.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - „öffentliche Verwaltung“ werden die Baugrenzen geringfügig an die geplante Neubebauung angepasst, für das Grundstück Waldemar-v.-Mohl-Str.

4 werden sie unter Berücksichtigung der offenen Bauweise und eines Mindestabstandes an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst.

Für den neu zu errichtenden Sitzungspavillon erfolgt die Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche im Bereich vor dem bisherigen Eingangsbereich. Hierfür wird die Fläche des Zufahrtsrondeels entsprechen reduziert.

Für das neu zu errichtende Parkhaus erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bereich der bisherigen ebenerdigen Parkplätze im Westen des Verwaltungshochhauses. Hierzu wird der südliche Arm der Waldemar-v.-Mohl-Str. um ca. 10-15m nach Süden verlegt.

#### 4.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt wie bisher für Besucher über das Zufahrtsrondeel an der Hamburger Straße und für Mitarbeiter\*innen über die Waldemar-v.-Mohl-Straße. Je Büroarbeitsplatz sind mind. 0,7 Stellplätze herzustellen.

Die Zahl der Kurzzeit-Besucherparkplätze im Bereich des Rondeels reduziert sich durch den zusätzlichen Flächenbedarf für den Sitzungspavillon von bislang 38 auf 30. Die Zahl der vorhandenen ebenerdigen Mitarbeiter\*innenparkplätze westlich des Hauses B reduziert sich durch den Flächenbedarf für das Parkhaus von derzeit 94 auf künftig 36. Im neu ge-

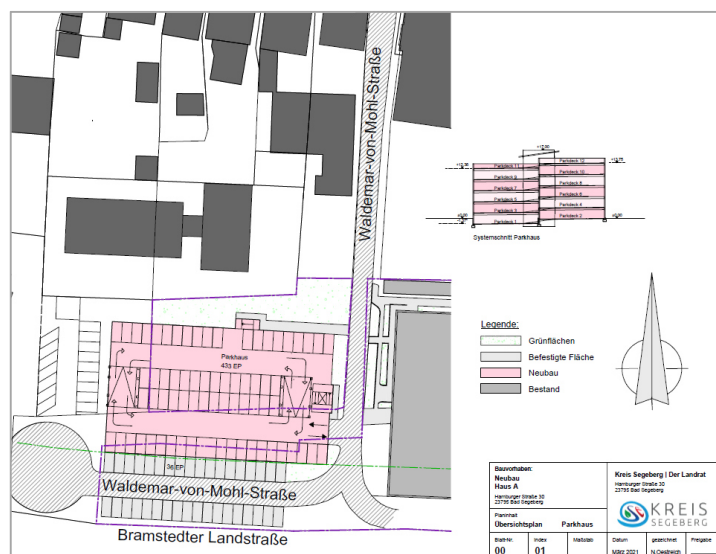


Abb. 6: Lageplan Parkhaus

planten Parkhaus können aber bis zu ca. 433 Stellplätze neu geschaffen werden. Damit könne insgesamt bis zu 469 Mitarbeiter\*innenstellplätze und 30 Besucher\*innenstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,8.

Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich der Waldemar-v.-Mohl-Straße in die Hamburger Straße ist bereits zur Verbesserung der Sichtverhältnisse in Richtung Ziegelstraße der erste Parkplatz an der Hamburger Straße aus der Nutzung genommen. Durch



die Festsetzung entsprechender Sichtdreiecke wird die dauerhafte Freihaltung in diesem Bereich zusätzlich gesichert.

Durch den Neubau des Parkhauses wird eine Verlegung der Waldemar-v.-Mohl-Straße im südlichen Bereich erforderlich. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und auf Kosten des Vorhabenträgers. Die fußläufige Anbindung der Amtsverwaltung kann sowohl nördlich als auch südlich des Parkhauses geführt werden.

Das Plangebiet ist durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Bad Segeberg, Kreishaus“ mit mehreren Buslinien des Stadtverkehrs Bad Segeberg an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestelle „Bad Segeberg, Kreishaus“ in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) erschließt das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Segeberg für diese Raumkategorie gültigen Bus-Einzugsbereich von 400 m (Radius).

#### 4.5 Umweltbelange, Grünordnung

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als Baugebiet dar, für diese Bauleitplanung relevante Maßnahmen enthält der Landschaftsplan nicht. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Inhalten der Landschaftsplanung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 enthält lediglich bestandsorientierte Festsetzungen von Flächen für Straßenbegleitgrün und für Bäume im Bereich der Parkplatzflächen.

##### 4.5.1 Eingriffe

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild Eingriffe zugelassen. Diese ergeben sich zum einen aus der Anhebung der zulässigen Geschosshöhen in Teilen der bisherigen Verwaltungsgebäude. Aufgrund der zentralen Lage des Änderungsbereichs innerhalb der bestehenden städtischen Bebauung und der Vorprägung des Standortes durch mehrgeschossige Bebauung ist eine solche Höhenentwicklung hier für das Landschaftsbild unproblematisch.

Im Bereich des Zufahrtsrondeels entfallen im Rahmen des Neubaus des Sitzungspavillons 4 der 16 Bäume (Kugelhorn, Stammdurchmesser 25 cm). Im Bereich des bisherigen Parkplatzes westlich des Hauses B müssen 20 kleinere Bäume (4 Bergahorn-Stammdurchmesser 20-35 cm; 2 Hainbuchen-Stammdurchmesser 30 cm; 14 Feldahorn-Stammdurchmesser 15-20 cm) dem Neubau des Parkhauses und der Verlegung der Straße weichen. Ersatzpflanzungen sind auf dem Vorhabengrundstück aufgrund fehlender Flächen nicht möglich.

Im Hinblick auf die weiteren Schutzgüter ergeben sich aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl soll durch Maßnahmen der Fassadenbegrünung insbesondere am Parkhaus in dem möglichen Umfang Ersatz geschaffen werden.

#### 4.5.2 Artenschutz

Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialanalyse, welche auf langjährige Ortskenntnisse und die Ergebnisse einer aktuellen Ortsbesichtigung im März 2021 gestützt ist. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bisherigen baulichen und verkehrlichen Nutzung auf dem Grundstück und in dessen Nachbarschaft ist die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz nur sehr gering. Knicks oder andere naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die wenigen als Straßenbegleitgrün dienenden Gehölzbestände und das Parkplatzgrün sind für bestandsgeschützte Arten nicht von Bedeutung. Die Brutvogeldichte ist aufgrund des geringen Nahrungs- und Brutplatzangebotes und der gestörten Lage innerhalb einer unruhigen Umgebung sehr niedrig. Es kommen allenfalls gebüschbrütende Arten mit geringen Lebensraumsansprüchen vor wie z.B. Amsel, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Zaunkönig oder Heckenbraunelle. Das Plangebiet ist daher für den Artenschutz ohne Bedeutung. Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung nicht betroffen werden und kein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand erfüllt wird.

#### 4.5.3 Lärmschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr ausgesetzt. Diese wurden gutachterlich ermittelt und bewertet (s. Anlage)<sup>4</sup>. Für alle Straßen wurden die prognostizierten Verkehrsmengen 2030 zugrunde gelegt, wobei die mit dem geplanten Bau der A20 zu erwartenden Veränderungen hierbei noch keine Berücksichtigung finden können, da die Autobahnplanung noch nicht derartig verfestigt ist, dass ihre Umsetzung mit hinreichender Sicherheit und zeitlicher Verbindlichkeit zu erwarten ist. Hauptlärmquellen sind die B 206 und

---

<sup>4</sup> Sachverständigenring Mücke GmbH, 24.3.2021

die Straße Am Landratspark. Für die zu den genannten Straßen hin orientierten Teile der Baukörper sind auf der Grundlage der gutachterlichen Bewertungen Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm zu treffen, da die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind in dieser verdichteten Innenstadtlage jedoch weder städtebaulich noch gestalterisch vertretbar. Zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude erforderlich. Diese müssen die Anforderungen der DIN 4109 (2018) an den passiven Schallschutz gemäß den im Immissionsschutzgutachten ermittelten und in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen erfüllen. Hiervon kann bei einer im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelten geringeren tatsächlichen Lärmbelastung abgewichen werden.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden, bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A).

Bestehende Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz und müssen im Hinblick auf den von der B 206 und der Straße Am Landratspark ausgehenden Verkehrslärm nicht nachgebessert werden.

Weiterhin können durch das Parkhaus und den hiermit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr - in Abhängigkeit von der tatsächlich realisierten Stellplatzkapazität, dem tatsächlichen Nutzerkreis (nicht-öffentlich oder öffentlich) und den tatsächlichen Nutzungszeiten - wesentliche zusätzliche Lärmimmissionen entstehen, die im Bereich der der Waldemar-v.-Mohl-Straße zugewandten Fassaden der Gebäude Hamburger Straße 40 und 44 den Grenzwert der 16. BImSchV (64 dB tags) und den Orientierungswert der DIN 18005 (65 dB tags) überschreiten können. Daher ist für das konkret geplante Parkhaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der beantragten Stellplatzkapazität und des beantragten Nutzungsumfangs ein Lärmschutznachweis zu führen. Dann gegebenenfalls erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude wären als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen und im Zuge der Realisierung des Parkhauses umzusetzen.

#### 4.5.4 Altlasten

Im Bereich Parkplatz/Waldemar-von-Mohl-Straße befindet sich ein Standort, der aufgrund seiner ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung als Tankstelle mit Werkstatt und Waschhalle im Boden- und Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se)

als altlastenverdächtige Fläche geführt wird. Dem Verdacht auf schädliche Veränderungen des Bodens wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung nachgegangen. Der Altlastenverdacht konnte im Rahmen der durchgeführten Untersuchung entkräftet werden.<sup>5</sup> In Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken mehr. Die orientierende Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Bereich des geplanten Sitzungspavillons und Innenhofs wurde ehemals als Umschlaganlage eines Heizölhandels genutzt. Ein stillgelegter 70.000 l Heizöltank befindet sich zwischen Haus B und dem geplanten Pavillon. Der sich hieraus ergebende Altlastenverdacht konnte jedoch schon vor diesem Bauleitplanverfahren im Rahmen einer historischen Erkundung und orientierender Untersuchungen entkräftet werden.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf langjährig altlastenrelevant genutzten Standorten auch nach Durchführung orientierender Untersuchungen Bodenbelastungen vorliegen können. Erd- und Tiefbaumaßnahmen in den betroffenen Bereichen sind daher fachgutachterlich zu begleiten. Sollten im Zuge von Eingriffen in den Boden verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG 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.

Der in den altlastenrelevanten Bereichen anfallende Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde nach LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Der in den genannten Bereichen anfallende überschüssige Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zu überprüfen.

Im Bereich geplanter Grünflächen sind die Prüfwerte der BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch einzuhalten. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in Bereichen des Grundstücks mit nachweislich unbelastetem Boden zulässig.

---

<sup>5</sup> Hanseatisches Umweltkontor, Orientierende Untersuchung v. 22.9.2021



#### 4.6 Denkmalschutz/Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bzw. grenzt an Gebäude und Objekte, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein handelt.

Bei dem Kulturdenkmal, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, handelt es sich um das Objekt:

- Kreishaus, Hamburger Straße 30 (ONR 1893)

Der Denkmalschutz bezieht sich auf den 1914 nach den Plänen des Architekten Hans Ross errichteten Backsteinquerbau, der an das ursprüngliche Amtsgebäude von 1889 anschließt. Das Gebäude von 1889 ist nicht denkmalgeschützt. Das Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



Abb.4: Kulturdenkmale mit Geltungsbereich B-69, 1. Änd.

Bei den Kulturdenkmalen, die in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes liegen, handelt es sich um die Objekte:

- Sachgesamtheit: Haus Segeberg, Hamburger Straße 25 (ONR 42459)
- Haus Segeberg, Hamburger Straße 25 (ONR 539)
- Landratspark, Hamburger Straße 25 (ONR 11613)
- Remise, Hamburger Straße 25 (ONR 21998)
- Einfriedung, Hamburger Straße 25 (ONR 51507)

- Ehem. Amtsgericht, Hamburger Straße 29 (ONR 6912)
- Sachgesamtheit: Rantza-Kapelle, Hamburger Straße 58 (ONR 51518)
- Rantza-Kapelle, Hamburger Straße 58 (ONR 538)
- Kapellenhügel, Hamburger Straße 58 (ONR 34187)
- Rantzaustein Nr. VI, Hamburger Straße 58 (ONR 51516)
- Rantzaustein Nr. 5, Hamburger Straße 58 (ONR 51517)

Aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes enthält der Bebauungsplan konkrete und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte gestalterische Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterial, Farbgebung und Gebäudehöhen.

Gemäß § 12 Abs. (1) Nr. 3 DSchG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. 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.

#### 5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleiben unverändert.

Zur Abflussdämpfung/Verbesserung der Verdunstung im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Möglichkeiten der Anlage von Gründächern und einer Fassadenbegrünung des Parkhauses im Zuge der Entwurfsplanung durch den Bauherrn zu prüfen und ggf zu berücksichtigen. Zur Abwasserdämpfung ist gegebenenfalls eine RW-Rückhaltung vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 166.701.400 - mit 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

#### 6. Hinweise

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Hamburger Straße 30 liegt im Süden teilweise in der Anbauverbotszone zur B206. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von diesem Anbauverbot zulassen. Bereits durch das bestehende Haus A wird die Anbaugrenze um ca. 6,50m überschritten. Für die vorgesehene Neuerrichtung des Hauses A an gleicher Stelle hat der für eine Ausnahme zuständige Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr im Rahmen einer Vorabstimmung die erforderliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, sofern das neue Gebäude nicht näher an die B 206 heranrückt.

#### 7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht mit Ausnahme des Straßengrundstücks der Waldemar-v.-Mohl-Straße in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

Für die geothermische Nutzung des Untergrundes ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen. Sollte die Prüfung positiv sein, ist aufgrund der besonderen geologischen Situation (Anhydrit bzw. Muschelkalk) und auch evtl. Altlasten das sachgerechte Abteufen der Bohrung, der Einbau der Erdwärmesonde/n, als auch der Verfüllvorgang (Verpressung) fotodokumentarisch

von einem unabhängigen ingenieurgeologischen Büro vor Ort verantwortlich überwachen zu lassen.

Im Plangebiet sind Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom und von Vodafone verlegt. Die bauausführenden Tiefbaufirmen/Personen haben vor Beginn der Baumaßnahme die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, ist eine frühzeitige Einbindung der Betreiber erforderlich.

Anlagen:

- Übersichtsplan Vorhaben Kreis Segeberg
- Lärmgutachten Mücke GmbH v. 15.3.2021
- Orientierende Untersuchung vom 22.9.2021

Stadt Bad Segeberg , 22.02.2022

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

