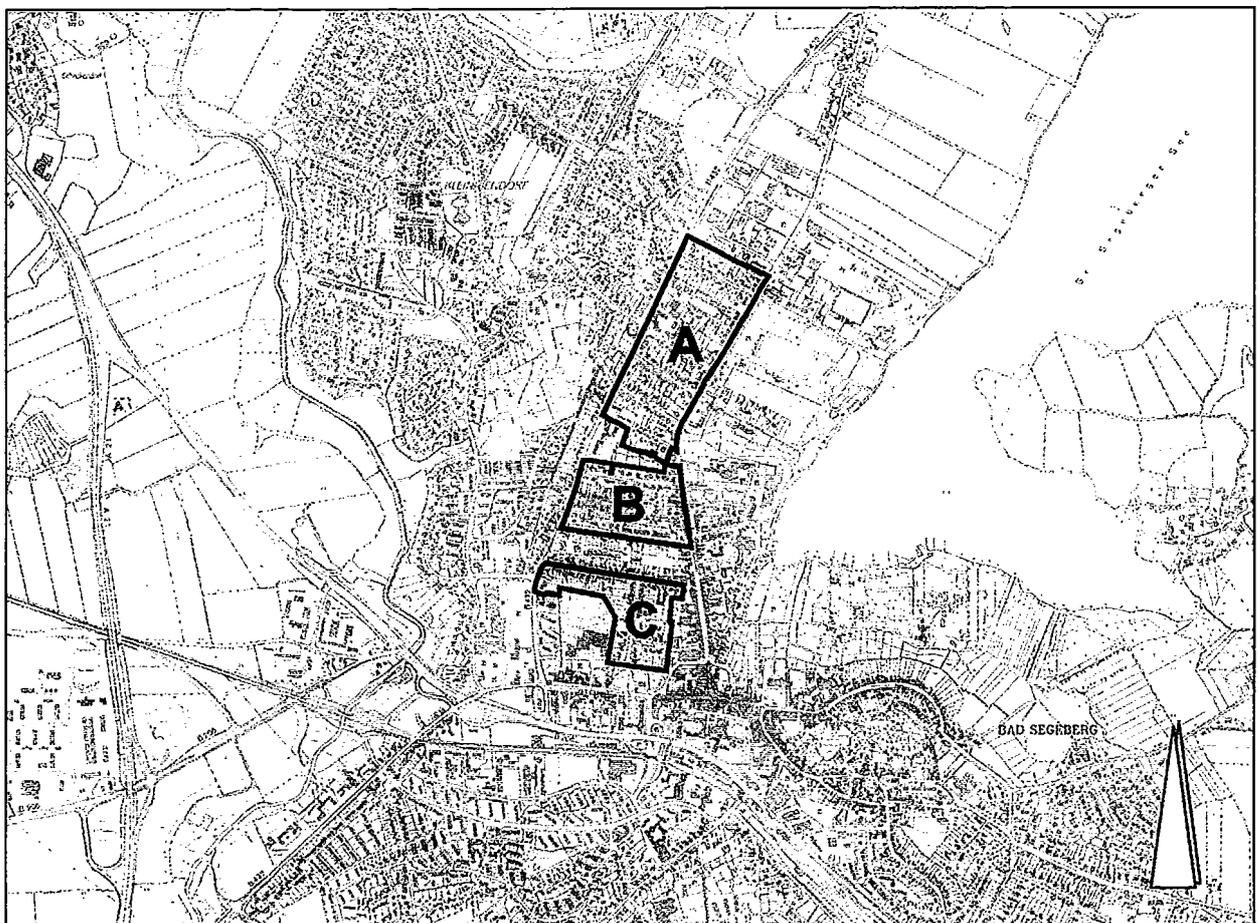




BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 76

für das Gebiet zwischen Ziegelstraße und Eutiner Straße, nördlich der Hindenburgstraße und südlich der Gewerbeansiedlungen Lindhofstraße (**Teilgebiet A**), zwischen Ziegel- und Kurhausstraße südlich der Hindenburgstraße – mit Ausnahme des Bereiches um die Lohmühle – und nördlich Gartenstraße (**Teilgebiet B**) sowie südlich der Lindenstraße und nördlich des „Landratsparks“ (**Teilgebiet C**)



■ Aufstellungsbeschluss	06.02.2007	
■ Bekanntmachung	22.03.2007	
■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	01.02.2008	
■ Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	11.02.2008	
■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	12.05.2009	
■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	04.06.2009	bis 06.07.2009
■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	21.09.2010	
■ Erneuter Auslegungsbeschluss	21.09.2010	
■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	14.12.2010	
■ Abschließender Beschluss	14.12.2010	

Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	1
2 Rechtsgrundlagen.....	1
3 Plangebiet	2
4 Städtebauliche Ausgangssituation	3
5 Planungsgrundsätze.....	5
6 Inhalt der Planung.....	7
7 Umweltbericht	18
8 Kosten und Finanzierung	46
9 Bodenordnung	46
10 Beschluss	47

Anlagen

- Schalltechnische Prognose und Beurteilung zu Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 76 in Bad Segeberg.
Verfasser: Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck.
Datum: 28.01.2009
- Schalltechnische Prognose und Beurteilung zum Teilgebiet C (Variante 3) des Bebauungsplanes Nr. 76 in Bad Segeberg.
Verfasser: Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck.
Datum: 26.02.2010
- Vorprüfung zur Bestätigung/Entkräftung eines Altlastenverdacht. Standort: B-Plan 76 der Stadt Bad Segeberg
Verfasser: Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck.
Datum: 08.05.2008
- vier Orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV für die Standorte Teichstraße 4 und 11, Lindenstraße 3 und Dorfstraße 1 in Bad Segeberg.
Verfasser: Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck.
Datum: 03.02.2008
- Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft
Verfasser: Planung & Moderation, Hamburg
Datum: 13.02.2009 (Änderung 31.05.2010)
- Fledermauskundliches Fachgutachten
Verfasser: BIOPLAN Biologie & Planung
Datum: 22.02.2008 (Änderung 17.02.2009)

- Artenschutzrechtliche Prüfung
Verfasser: BIOPLAN Biologie & Planung
Datum: 02.02.2009

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	gesamt	34,78 ha
davon:		
Teilgebiet A	gesamt	18,12 ha
- WA-Gebiete		9,75 ha
- Mi-Gebiete		4,66 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf		0,80 ha
- Verkehrsflächen		1,70 ha
- Grünflächen		1,21 ha
Teilgebiet B	gesamt	8,68 ha
- WA-Gebiete		5,33 ha
- Mi-Gebiete		1,21 ha
- Verkehrsflächen		1,62 ha
- Grünflächen		0,52 ha
Teilgebiet C	gesamt	7,98 ha
- WA-Gebiete		5,78 ha
- Verkehrsflächen		1,23 ha
- Grünflächen		0,97 ha

2 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung hat am 06.02.2007 beschlossen, für das Gebiet

- zwischen Ziegelstraße und Eutiner Straße, nördlich der Hindenburgstraße und südlich der Gewerbeansiedlungen Lindhofstraße (Teilgebiet A),
- zwischen Ziegel- und Kurhausstraße südlich der Hindenburgstraße – mit Ausnahme des Bereiches um die Lohmühle – und nördlich Gartenstraße (Teilgebiet B)
- sowie südlich der Lindenstraße und nördlich des „Landratsparks“ (Teilgebiet C)

den Bebauungsplan Nr. 76 aufzustellen.

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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 das Gesetz vom 09.03.2010.

3 Plangebiet

Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Innenstadt und westlich des Großen Segeberger Sees. Er ist in drei Teilgebiete aufgeteilt, die zwischen der Ziegelstraße und der Eutiner Straße / Kurhausstraße liegen und sich vom Landratspark und Sportplatz des städtischen Gymnasiums im Süden bis zum Gewerbegebiet an der Lindhofstraße im Norden erstrecken.

Der nördliche Teilgebiet A umfasst die Straßenzüge Jürgensweg, Esmarchstraße, Dorfstraße, Keltlingstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße mit der anliegenden Wohn-, Gewerbe- und Mischbebauung und den seitlich zur Ziegel- und zur Eutiner Straße liegenden Grundstücken. An den Teilgebiet A grenzen an

- nördlich gewerblich genutztes Gebiet an der Lindhofstraße,
- östlich die Eutiner Straße,
- südlich der westliche Teil der Hindenburgstraße und das Gelände der Lohmühle,
- westlich die Ziegelstraße.

Der mittlere Teilgebiet B umfasst die Straßenzüge Schillerstraße, Teichstraße, Karl-Storch-Straße, Wickelstraße und Gartenstraße mit ihrer anliegenden Wohn- und Mischbebauung. An den Teilgebiet B grenzen an:

- nördlich das Gelände der Rantzau-Schule und der Lohmühle,
- östlich die Kurhausstraße,
- südlich die Wohnbebauung auf der Südseite der Gartenstraße,
- westlich die Ziegelstraße.

Der südliche Teilgebiet C umfasst die Straßenzüge Lindenstraße und Parkstraße mit ihrer anliegenden Wohnbebauung. An den Teilgebiet C grenzen an:

- nördlich die Wohnbebauung an der Nordseite der Lindenstraße,
- östlich die gemischt genutzte Bebauung der Kurhausstraße,
- südlich Wohnbauflächen der Ziegelstraße, Sportplatzflächen und der Landratspark,
- westlich die Ziegelstraße sowie Sportplatz und Gelände des städtischen Gymnasiums.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich entwickelte sich von Süden her überwiegend durch Wohnbautätigkeiten ab der Jahrhundertwende (19./20. Jhdt.). Sie ist geprägt durch Villen-, Einzel- und Doppelhausbebauung entlang geradliniger Querstraßen zwischen der Ziegel- und der Kurhausstraße bzw. Eutiner Straße. Entsprechend der zeitlichen Entwicklung der Bautätigkeiten ist die Bebauung in den Teilgebieten C und B von Villen, Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der Zeit ab der Jahrhundertwende (19./20. Jhdt.) bis in die 1930er Jahre geprägt, während im nördlichen Teilgebiet A überwiegend Wohnbebauung aus den 1920er bis in die 1950er /1960er Jahre zu finden ist.

Zwei Merkmale prägen die Siedlungsstruktur der Wohnbauflächen des Geltungsbereichs im Besonderen: Zum einen die straßenzugewandte Bebauung mit weitgehend einheitlichem Abstand zur Straße, die zu einer relativ einheitlichen Gebäudeflucht im gesamten Straßenbild führte. Zum anderen eine durchgängige Grundstücksstruktur mit unterschiedlichen Grundstücksbreiten, aber fast immer gleicher Grundstückstiefe, wobei die Grundstückstiefe von Straße zu Straße variiert. Durch diese gleich tiefen rückwärtigen Gartenflächen konnten sich größere zusammenhängende Freiraumstrukturen in den Teilgebieten entwickeln, die z.T. über einen markanten Altbaumbestand verfügen.

Individuelle Bautätigkeiten seit den 1960er Jahren sind in allen Teilgebieten nachgefolgt, die ursprüngliche, typische Gebäudestruktur und die Durchgängigkeit der Siedlungsstruktur sind jedoch noch deutlich erkennbar. Auf Grund der zentrumsnahen Lage haben mittlerweile Prozesse der Nachverdichtung durch An- und Umbauten an vorhandenen Gebäuden oder durch Bebauung in 2. Reihe eingesetzt, die sich zunehmend auch auf die rückwärtigen Freiraumstrukturen auswirken.

Abweichend von der Entwicklung der Wohngebiete hat sich entlang der Es-marchstraße im Teilgebiet A nach dem zweiten Weltkrieg bis in die 60er Jahre

eine gewerbliche Nutzung angesiedelt, die bis heute besteht, mit entsprechenden Lärmauswirkungen in die benachbarten Wohngebiete.

Die Kurhausstraße, die sich in dem gleichen Zeitraum zu einer kombinierten Wohn- und Geschäftsstraße entwickelte, weist innerhalb des Geltungsbereichs eine heterogene, aber durchgehend straßenzugewandte Bebauungsstruktur mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Restaurants, Dienstleistung und Gewerbe auf. Die Bebauungsstruktur bildet einen gewissen räumlichen Schutz für die westlich anschließenden Wohngebiete vor dem Verkehrslärm, der durch die Verkehrsbelastung der Kurhaus- bzw. Eutiner Straße entsteht. Dagegen ist die Ostseite durch die Klinikbauten und große Grünanlagen geprägt.

Entlang der Ziegelstraße, die den westlichen Rand der drei Teilgebiete bildet, ist eine durchgängige straßenzugewandte Bebauungsstruktur nicht vorhanden, so dass eine klare Raumkante fehlt. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße unterliegt der westliche Teil des Geltungsbereichs einer entsprechenden Lärmbelastung.

Durch die nahe gelegenen Segeberger Kliniken besteht ein hoher Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen, der in die Straßen des Geltungsbereichs ausstrahlt. In der Folge sind die Teilbereiche A und B zum Teil durch Parksuchverkehr belastet.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Für das Gebiet zwischen den Teilgebieten B und C wurde 1997 der Bebauungsplan Nr. 51 beschlossen, mit dem eine aufgelockerte rückwärtige Bebauung der Wohngrundstücke südlich der Garten- und nördlich der Lindenstraße ermöglicht (Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete) und ein Parkhaus in der Nähe Kurhausstraße festgesetzt wurde. Die Bebauung an Ziegel- und Kurhausstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die Bebauung direkt östlich des Teilgebiets C bis zur Kurhausstraße wurde 1988 der Bebauungsplan Nr. 43 beschlossen. Hier sind Kerngebiete festgesetzt sowie ein Parkhaus an der Straße „Am Landratspark“.

4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt (2005) sind in allen drei Teilgebieten fast ausschließlich Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies umfasst auch die Bebauung entlang der Eutiner bzw. der Kurhausstraße bis zur Gartenstraße im Süden sowie die Bebauung entlang der Ziegelstraße.

Das bestehende Gewerbegebiet an der Esmarchstraße (Teilgebiet A) ist als Mischgebiet ausgewiesen, das Gelände der Polizei an der Ecke Dorfstraße / Ziegelstraße als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Polizei‘.

Die Dorfstraße und die Schillerstraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Da die Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wird parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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 der drei Teilgebiete macht sie besonders geeignet, um auch gehobenen Wohnungsbau zu konzipieren.

Ausgehend von der derzeitigen städtebaulichen Situation wird ein Planungserfordernis gesehen,

- um die schon begonnenen Aktivitäten der Grundstückseigentümer für zusätzliche Bebauungen in der 2. Reihe, für auch größere Anbauten an vorhandenen Gebäuden, für Sanierungen von schützenswerten Gebäuden etc. in geordnete Bahnen zu lenken,
- um potenziell bebaubare Flächen für die innerstädtische Verdichtung zu ermitteln und für sie unter Berücksichtigung von stadtplanerischen, aber auch eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten Planungsrecht zu schaffen,
- um schützenswerte Bau- und Freiraumstrukturen zu ermitteln und über baugestalterische und sonstige Festsetzungen im B-Plan zu sichern.

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:

Teilgebiet A

Im Bereich der Wohnbebauung an Jürgensweg, Dorfstraße, Keltlingstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße sind folgende Entwicklungen vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen typischen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen mit der Festsetzung von im Bestand ablesbaren Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen, Baulinien,
- Schaffung eines Rahmens für An- und Umbauten, Gebäudevergrößerungen und teilweise für eine Bebauung in zweiter Reihe (Pfeifenstielerschließung), der sich an der typischen Bebauungsstruktur orientiert,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke, insbesondere im Bereich Jürgensweg und an der Nordseite der Dorfstraße,
- Erhalt und Ergänzung des Straßenbaumbestandes.

Für die weitere Entwicklung der Gewerbeflächen an der Esmarchstraße wird eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe mit einer möglichen Verdichtung angestrebt.

Entlang der Eutiner Straße wird für die vorhandene Wohn- und Mischbebauung eine Verdichtung ermöglicht. Für die Wohn- und Mischbebauung entlang der Ziegelstraße wird langfristig eine zweigeschossige straßenparallele bauliche Entwicklung angestrebt, um einen besseren Schutz der rückwärtig liegenden Wohngrundstücke vor Verkehrslärm erzielen zu können. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung sind hier Firstrichtungen vorgeschrieben.

Teilgebiet B

Für die Wohnbebauung an Schillerstraße, Wickelstraße, Teichstraße, Karl-Storch-Straße und Gartenstraße im Teilgebiet B ist folgende Entwicklung vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Schaffung eines Rahmens für An- und Umbauten, Gebäudevergrößerungen sowie für eine Bebauung der vorhandenen Baulücken, der sich an der typischen Bebauungsstruktur orientiert,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke, insbesondere im westlichen Teilgebiet,
- Erhalt und Ergänzung des Straßenbaumbestandes.

Entlang der Kurhausstraße wird für die vorhandene Mischbebauung eine Verdichtung ermöglicht, wobei bei baulichen Änderungen die straßenparallele Bauweise eingehalten werden soll.

Teilgebiet C

Östlich der Parkstraße werden folgende Ziele angestrebt:

- Neuerschließung von Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich hinter der ersten Baureihe,

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur im Bereich der ersten Baureihe entlang der Straße, Schaffung eines Rahmens für An- und Umbauten sowie für Gebäudevergrößerungen,
- Erhalt der vorhandenen Straßenbäume.

Westlich der Parkstraße ist folgende Entwicklung vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur, Schaffung eines Rahmens für An- und Umbauten sowie für Gebäudevergrößerungen,
- Ergänzung der schon begonnenden 2. Baureihe,
- Erhalt und Ergänzung des Straßenbaumbestandes.

Südlich der Lindenstraße

- werden westlich der Einmündung Parkstraße die rückwärtigen Gärten mit den typischen schmalen, langen Zuschnitten gesichert,
- sollen die straßenparallelen Gebäudefluchten des Bestandes durch Baulinien erhalten werden,
- Erhalt der vorhandenen Straßenbäume.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans, für die künftige bauliche Verdichtung und Nutzung im Geltungsbereich einen Rahmen zu setzen, der sich am typischen Gebäudebestand und der typischen Siedlungsstruktur im Gebiet orientiert, erfordert zum Teil detaillierte Festsetzungen, vor allem in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, auf die Bauweise, auf die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen, auf die Gebäudefluchten und auf die Baugestaltung.

Im Teilgebiet C werden östlich der Parkstraße z.T. umfangreiche Bebauungen hinter der 1. Baureihe zugelassen. Die Festsetzungen im WA 12 nehmen die Inhalte der bestehenden Baugenehmigung, die zum größten Teil schon umgesetzt wurde, auf. In den Gebieten WA 10 und WA 11 ist gegenüber den angrenzenden Nutzungen eine geringere bauliche Ausnutzung festgesetzt, die die Wünsche der angrenzenden Bewohner und Grundstückseigentümer berücksichtigt

Im Teilgebiet C sind westlich der Parkstraße und auf den Grundstücken 13 – 23 südlich der Lindenstraße Möglichkeiten für eine Bebauung in 2. Reihe festgesetzt, die die gemäß § 34 BauGB mögliche Bebauung auf Grund der schon begonnenden Bebauung in der 2. Bautiefe berücksichtigt. Eine Ausweitung gen Westen parallel zur Lindenstraße ist nicht möglich, da bei einer Maximalauslastung des südlich angrenzenden Sportplatzes Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung überschritten werden (vgl. schalltechnische Prognose des Sachverständigen-Ringes vom

26.02.2010). An dieser Stelle wird das öffentliche Interesse der Sportplatznutzung gegenüber dem privaten Interesse nach einer möglichst weitgehenden Bebauung der Grundstücke in 2. Reihe vorrangig berücksichtigt.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen und an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die Wohnbauflächen in allen drei Teilgebieten werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Nutzung und setzt den Rahmen für die angestrebte Entwicklung des Gebäudebestandes, die neben Wohnen auch Dienstleistungen im sozialen und gesundheitlichen Bereich, Kindergärten, Arztpraxen, Anwaltskanzleien etc. sowie andere, mit der Wohnnutzung verträgliche Betriebe umfasst.

Die vorhandenen Gewerbeflächen an der Esmarchstraße im Teilgebiet A werden entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Mischgebiete festgesetzt. Dies berücksichtigt die vorhandenen gewerblichen Betriebe, schafft aber den Rahmen für eine Weiterentwicklung und langfristigen Umstrukturierung mit einem größeren Anteil an Wohnnutzung und einer besseren Einbindung in die umgebenden Wohngebiete im Hinblick auf die Lärmsituation.

Für die bauliche Nutzung entlang der Eutiner- bzw. Kurhausstraße werden abweichend von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes überwiegend Mischgebiete festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Nutzung als gemischte Wohn- und Geschäftsstraße und sichert ihre weitere Entwicklung. Die Festsetzung reagiert auch auf die Verlärmung an den beiden Hauptverkehrsstraßen.

Um funktionale und gestalterische Störungen in den Baugebieten auszuschließen, sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Im Teilgebiet A gilt der Ausschluss von Tankstellen unter Berücksichtigung der vorhandenen gemischten Nutzungen nur in den WA-Gebieten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größenordnung der getroffenen GRZ-Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wurde gewählt, um ausreichend Möglichkeiten für die gewollte Nachverdichtung in den Gebieten zu schaffen, ohne den typischen Charakter der Siedlungsstruktur zu überprägen und ohne die GRZ-Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO zu überschreiten.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse leitet sich von der vorhandenen Gebäudestruktur ab. Um insbesondere in den Teilgebieten B und C eine einheitliche Bebauungsstruktur zu sichern bzw. zu erreichen, werden teilweise zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Entlang der Ziegelstraße wird mit der überwiegend zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung, der Ausrichtung der Baufel-

der und Festsetzung der Firstrichtung ein Abschirmeffekt gegenüber dem Verkehrslärm für die dahinterliegende Wohnbebauung angestrebt.

In dem südwestlichen Abschnitt der Dorfstraße gibt es mehrere zweigeschossige Mietwohnungsbauten aus den 20er Jahren, die das Straßenbild und die Struktur positiv prägen. Um dieses Bild auf Dauer zu erhalten, wurde auch hier eine Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt.

Im Teilgebiet C wird in einigen Gebieten für die Bebauung in der 2. Reihe keine Geschossigkeit festgesetzt, um moderneren Gebäuden und Wohnformen Raum zu geben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die GRZ ist gegenüber der Straßenrandbebauung etwas niedriger angesetzt worden, um den Übergang zu den Grünflächen der Schule zu berücksichtigen bzw. auf der Ostseite der Parkstraße den Wünschen der Bewohner/Grundstückeigentümer entgegenzukommen. Hierdurch soll die städtebaulich prägende Dominanz der straßenbegleitenden Bebauung beibehalten werden, die Gebäude der 2. Baureihe treten dahinter zurück.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der einheitlich gewachsenen Wohngebiete sind entsprechend der vorhandenen typischen Struktur entweder nur Einzelhäuser (überwiegend im Teilgebiet A und im östlichen Teilgebiet C) oder nur Einzel- und Doppelhäuser (überwiegend im Teilgebiet B und im westlichen Teilgebiet C) in offener Bauweise zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der straßenseitigen Fassaden der Hauptgebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten, um die Bebauungsproportionen nicht zu sprengen. Da im Gebäudebestand der dichter bebauten Teilgebiete B und C stellenweise der nach LBO erforderliche Abstand zu den seitlichen Grenzen unterschritten wird (historische Brandgassen), wird hier eine abweichende offene Bauweise mit Reduktion des seitlichen Grenzabstandes festgesetzt.

Zum Erhalt und zur Weiterführung der einheitlichen Gebäudeflucht an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Dorfstraße, Keltlingstraße und Moltkestraße im Teilgebiet A sowie in den gesamten Teilgebieten B und C werden Baulinien festgesetzt, von denen nur in untergeordneter Größenordnung für Gebäudeteile abgewichen werden darf. Zusätzlich werden in allen Teilgebieten Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt, die sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung orientieren. So bleiben die einheitliche Gebäudeflucht und die Proportionen der straßenzugewandten Fassaden auch bei baulichen Veränderungen erhalten.

An der Ziegelstraße wird für die straßenparallele Bebauung eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, die die Bestandshöhen überschreitet. Hierdurch wird der Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung unterstützt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen in allen Teilgebieten nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie errichtet bzw. angelegt werden, um die Vorgärten zu schützen und die vielfach vorhandene typische Zonierung Straßenraum – Vorgarten – Wohngebäude zu erhalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen südlich der Hindenburgstraße und nördlich der Schillerstraße berücksichtigt auf einigen Grundstücken den Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG Schleswig-Holstein. Gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde Mitte vom 30.06.2009 wurden 15 m bzw. 20 m Abstand vom Waldrand eingehalten.

Positive Bauvorbescheide und vorliegende Baugenehmigungen des Kreises Segeberg sind bei den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden.

6.2 Gestaltung

In allen Teilgebieten werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden (Material und Farben) getroffen, damit sich Aus-, An- und Neubauten harmonisch in den typischen Gebäudebestand einfügen. Aus dem gleichen Grund sind Garagen in der gleichen Material- und Farbwahl wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche verbleibt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen werden in allen Teilgebieten als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Vorhandene Zuwegungen und Wegebeziehungen außerhalb öffentlicher Straßen im Teilgebiet B (rückwärtige Grundstückserschließung über Grundstück Schillerstr. Nr. 13, öffentliche Wegeverbindung zwischen Karl-Storch-Straße und Wickelstraße) werden als Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nur im Teilgebiet C für die neu geplante Bebauung erforderlich (WA-Gebiet 12). Um die Erschließung von der Parkstraße aus zu sichern, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Erschließung der Gebiete WA 10 + 11 im Teilgebiet C erfolgt bei Bedarf über Einzel- / Mehrfach-Erschließungswege (sog. Pfeifenstiele“) von der Park- und/oder Lindenstraße. Hiermit wird die Vorgabe des BauGB, dass auf B-Plan-Ebene eine Erschließung gesichert sein muss, Rechnung getragen. Die heutigen Grundstückseigentümer müssen bei einem Verkauf der hinteren Grundstücke selbst dafür Sorge tragen, die Erschließung zu sichern. Nur unter dieser Voraussetzung ist die festgesetzte Bebauung in zweiter Reihe möglich.

Eine zusätzliche Bebauung in den Gebiet WA 10 + 11 in dritter Reihe ist nicht möglich, da nicht abzusehen ist, inwieweit Rechte der zukünftigen Grundstückseigentümer in zweiter Reihe beeinträchtigt werden könnten.

Für die 2. Baureihe westlich der Parkstraße und südlich der westlichen Lindenstraße ist die Erschließung ebenfalls nur über die 1. Grundstückstiefe mit „Pfeifenstielen“ möglich.

Für Gebäude, die im hinteren Bereich der Grundstücke errichtet werden sollen und einen Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben, sind Feuerwehrezufahrten einschließlich der Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 zu schaffen. Die Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Da bei der Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes das Genehmigungsverfahren nach § 68 LBO und das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO zur Anwendung kommt, werden bei beiden Verfahren die brandschutztechnischen Anforderungen nicht mehr geprüft. Dies liegt dann im Verantwortungsbereich des Verfassers des Bauantrages.

6.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Vorhandene öffentliche Parkplätze an der Ecke Ziegelstraße/ Lindenstraße und der Ecke Ziegelstraße / Schillerstraße werden als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Weitere zusätzliche öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich nicht geplant. Maßnahmen zur Entspannung der Problematik mit dem Parksuchverkehr und der Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Autos im Umfeld der Segeberger Kliniken werden im Zusammenhang mit dem „Teilrahmenplan Verkehr für den Stadtbereich nördlich der Innenstadt zwischen dem Großen Segeberger See und der Ziegelstraße“ getroffen.

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.

Im WA 12 des Teilgebietes C erfolgt die Versorgung der neuen Gebäude über die Trasse des festgenutzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu den in der Parkstraße befindlichen Leitungen der Versorgungsträger.

Gleiches gilt für vorhandene Leitungstrassen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur rückwärtigen Grundstückserschließung über das Grundstück Schillerstr. Nr. 13, im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Karl-Storch-Straße und Wickelstraße und zwischen dem Jürgensweg und der Esmarchstraße.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß DVGW, Arbeitsblatt D405 sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für mindestens 2 Stunden.

6.5.2 Entsorgung

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

Anfallendes, gering belastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird soweit wie möglich vor Ort versickert, um die Grundwasser-Nachlieferung zu sichern. Das ansonsten anfallende Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücksflächen, von öffentlichen Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen wird durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

Um eine Belastung des Grundwassers zu vermeiden, soll nur gering verschmutztes, von nichtmetallischen Oberflächen abfließendes Niederschlagswasser bei entsprechender Eignung der anstehenden Böden versickert werden. Die Versickerung ist entsprechend DWA Arbeitsblatt A138 zu bemessen, die Eignung der Böden und das Vorhandensein eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist mittels Bodengutachten nachzuweisen. Wasser von Stellplatzanlagen in WR- und WA-Gebieten bzw. Gebieten mit gleichartiger Nutzung darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung der Neubebauung im Teilgebiet C (WA-Gebiet 12) wird durch Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Weitere Leitungsrechte gibt es im Teilbereich A.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

6.6 Fläche für Gemeinbedarf

Die Polizeiakademie an der Ecke Ziegelstraße / Dorfstraße wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei/Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Somit sind zukünftig nicht nur polizeiliche, sondern auch Nutzungen der öffentlichen Verwaltung möglich. Die Flexibilität der öffentlichen Gebäude wird hierdurch gesteigert.

Weitere Einrichtungen gibt es im Geltungsbereich nicht und sind auch nicht erforderlich, da sie ausreichend im Umfeld und weiteren Stadtgebiet vorhanden sind.

6.7 Grün- und Freiflächen, Grünordnung, Eingriff - Ausgleich

Abgesehen von den beiden öffentlichen Grünflächen im Teilgebiet C (Spielplatz an der Ziegelstraße, Grünverbindung mit Weg zwischen Parkstraße und Landratspark) sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich erforderlich, da das Gebiet ausreichend mit privaten Freiräumen versorgt ist und im weiteren Umfeld öffentliche Grünflächen vorkommen.

Ausgehend von dem Ziel, die prägenden rückwärtigen Freiraumstrukturen im Rahmen der möglichen Nachverdichtung zu erhalten und Konflikte mit angrenzenden

lärmintensiven Nutzungen zu minimieren, werden die hinteren Grundstücksteile an ausgewählten Straßenabschnitten als private Grünflächen festgesetzt, um hier generell eine Bebauung in zweiter Reihe auszuschließen. Die Festsetzung erfolgte zum einen, um im Geltungsbereich ein unterschiedliches Angebotspektrum für das Wohnen schaffen bzw. erhalten zu können, so dass neben dem Wohnen auf nachverdichteten Grundstücken (z.B. Parkstraße Ostseite) auch Wohnen in Einzel- oder Doppelhausbebauung auf großen Gartengrundstücken weiterhin möglich bleibt (z.B. westliche Lindenstraße). Bei den tiefen Grundstücken am Jürgensweg ist trotz der Festsetzung der hinteren Grundstücksteile als private Grünflächen auf einigen Grundstücken noch eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, da sich dort kleinere Häuser befinden. Außerdem ist Raum für Anbauten an den vorhandenen Bestand.

Zum anderen weisen die alten Hausgartenstrukturen im Geltungsbereich z.T. eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse auf. Im Bereich zwischen Esmarchstraße und Dorfstraße wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung besondere Aktivitäten von Siedlungsfledermäusen festgestellt, so dass die Ausweisung von privaten Grünflächen auf den hinteren Grundstücksteilen in diesen Bereichen auch dem Erhalt der Lebensraumstrukturen für diese Tiere gilt.

Da der Baumbestand an den Straßen ortsbildprägend ist, werden für die einzelnen Straßen Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Um ein einheitliches, geschlossenes Straßenbild zu wahren und zu entwickeln, werden zum Schließen von Lücken weitere Straßenbäume zum Anpflanzen festgesetzt, wobei die zu verwendenden Arten je nach vorhandenem Baumbestand in den einzelnen Straßen konkret festgelegt werden.

Die nach den Darstellungen des Bebauungsplanes möglichen Bauvorhaben könnten auf der Grundlage des § 34 BauGB vorgenommen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist für diesen Fall kein Ausgleich für die Eingriffe durch Versiegelungen etc. erforderlich.

6.8 Emissionen / Altlasten

6.8.1 Lärm

Von den randlichen Hauptverkehrsstraßen Ziegelstraße und Kurhaus-/ Eutiner Straße gehen Lärmemissionen aus, die in die ausgewiesenen Baugebiete hineinwirken. Weiterhin befindet sich südwestlich des Teilgebiets C ein Sportplatz, von dem ebenfalls Lärmemissionen ausgehen können.

Nördlich angrenzend an den Teilbereich A befindet sich ein Gewerbegebiet mit Lärmauswirkungen auf die Grundstücke nördlich Jürgensweg.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 76 wurden zwei schalltechnische Prognosen vom Sachverständigen-Ring H.-U. Mücke erstellt.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

1. Sportplatz südlich der Lindenstraße am Teilbereich C

Ausgehend von den derzeitigen Sport-Nutzungen und Nutzungszeiten wird es zu keinen Konflikten mit dem festgesetzten Nutzungen in den WA-Gebieten kommen, da in den Ruhezeiten keine, in den Tagzeiten nur an einem außerhalb der Baugrenzen befindlichen Doppelhaus Überschreitungen der Richtwerte auftreten, die vom menschlichen Ohr jedoch kaum wahrnehmbar sind.

Bei einer möglichen Ausweitung der Sportplatznutzung kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte auf einigen Grundstücken südlich der westlichen Lindenstraße. Zur Minimierung des Konfliktpotenzials wurde hier auf die Ausweisung einer 2. Bautiefe verzichtet und private Grünflächen festgesetzt.

2. Gewerbegebiet nördlich Teilbereich A

Ausgehend von einem maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/m² kommt es zu Überschreitungen der Immissions-Richtwerte im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen zwischen Jürgensweg und Gewerbegebiet. Da dort jedoch keine Wohnnutzungen festgesetzt sind, bzw. möglich ist, können Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der vorhandenen/geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Östlich und westlich angrenzend an die privaten Grünflächen treten erhebliche Überschreitungen nur in einem 2 m Streifen entlang der Eigentumsgrenzen zum Gewerbegebiet auf. Da mit einer Bebauung mindestens 3 m Abstand zu den Grenzen eingehalten werden müssen und die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen ebenfalls in diesem Bereich keine Gebäude zulassen, gibt es auch hier keine Konflikte zwischen den Ausweisungen des B-Planes und der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung.

Da in einem Bereich bis zu 13 m Abstand vom Gewerbegebiet tagsüber Immissionswerte von 55 bis 60 dB(A) auftreten, wird in der schalltechnischen Prognose empfohlen, besonders schutzbedürftige Räume sowie die Außenwohnbereiche auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu planen. Eine Entscheidung hierüber erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

3. Straßenverkehrsräusche entlang der Ziegel- und Eutiner/Kurhausstraße

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den angrenzenden Baugebieten entlang der o.g. Straßen zum Teil stark überschritten. Aus diesem Grunde werden entlang der Straßen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt, die durch Angaben zum konstruktiven Aufbau der Außenwände, zu Lüftungen etc. ergänzt werden. Weiterhin sind durch zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit, durch die Festsetzungen von Firstrichtungen, durch die Ermöglichung von längeren straßenparallelen Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen, ergänzende Schutzmaßnahmen in den B-Plan aufgenommen worden, die auch die außerhalb der Gebäude befindlichen Freiräume der rückwärtigen Grundstücke schützen.

Eine Entscheidung über einen ausreichenden Lärmschutz wird im jeweiligen Bauantragsverfahren getroffen. Dabei kann ggf. von den Vorgaben der Lärmpegelbereiche abgewichen werden, wenn z.B. Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude entstehen.

6.8.2 Altlasten

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Segeberg, Bereich Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz werden insgesamt 17 Grundstücke und Flächen des Geltungsbereichs geführt, bei denen ein Altlastenverdacht vorliegt bzw. ein Altlastenverdacht bereits bestätigt werden konnte. Ein Altlastenverdacht ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Bodenverunreinigung und / oder eine schädliche Bodenveränderung an einem Standort vorliegt.

Gemäß den Anforderungen des Altlastenerlasses¹ wurden die 17 Grundstücke bzw. Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 fachgutachterlich bewertet (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, Gutachten Nr. 0803 132, 08.05.2008). Die Vorprüfung zum Altlastenverdacht kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die folgenden Grundstücke konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden, so dass aus fachgutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind:

Altlastenverdacht ausgeräumt:

Teilgebiet A	Dorfstr. 14 - 16
	Ziegelstr. 104
Teilgebiet B	Schillerstr. 14A
Teilgebiet C	Parkstr. 6
	Parkstr. 7

Für die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke / Standorte wird ein geringer Altlastenverdacht festgestellt, so dass aus fachgutachterlicher Sicht ein orientierender Untersuchungsbedarf nach § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erst dann besteht, wenn eine Nutzungsänderung und / oder ein Grundstücksverkauf vorgesehen ist.

Orientierender Untersuchungsbedarf nach § 2 Nr. 3 BBodSchV erst bei Nutzungsänderung und / oder Grundstücksverkauf:

Teilgebiet A	Esmarchstr. 2 – 4*
--------------	--------------------

¹ 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“

	Esmarchstr. 6
	Esmarchstr. 8
	Altablagerung „Prinzenkuhle“ (Bereich Esmarchstr. 2 bis 8)*
	Dorfstr. 1
Teilgebiet B	Teichstr. 4
	Teichstr. 11
Teilgebiet C	Lindenstr. 3

* Für die Altablagerung „Prinzenkuhle“, eine ehemalige verfüllte Kiesgrube im Bereich der Grundstücke Esmarchstraße 2 bis 8, und für das Grundstück Esmarchstr. 2 – 4 liegen zudem bereits Untersuchungen vor.

Bei den folgenden vier Standorten im Teilgebiet A liegt sehr wahrscheinlich eine Bodenverunreinigung und / oder schädliche Bodenveränderung vor, so dass ein unmittelbarer Untersuchungsbedarf nach § 2 Nr. 3 BBodSchV besteht:

Unmittelbarer Untersuchungsbedarf nach § 2 Nr. 3 BBodSchV

Teilgebiet A	Esmarchstr. 5 - 7
	Esmarchstr. 13 - 15
	Eutiner Str. 29
	Ziegelstr. 100

Im weiteren Verlauf der Planung wurde der Altlastenverdacht für die folgenden vier Standorte durch eine **orientierende Untersuchung** gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV ausgeräumt (Gutachten Nr. 119.1 bis 119.4 des Büros Sachverständigen-Ring H.-U. Mücke GmbH):

Altlastenverdacht ausgeräumt

Teilgebiet A	Dorfstraße 1
Teilgebiet B	Teichstraße 4
	Teichstraße 11
Teilgebiet C	Lindenstraße 3

Es verbleiben somit folgende Grundstücke, die im B-Plan gekennzeichnet sind:

Teilgebiet A:	Esmarchstraße 2, 4, 6, 8 = Altablagerung „Prinzenkuhle“	Kennzeichnung als A = Altlast
	Esmarchstraße 5 + 7	Kennzeichnung als U = Untersuchungsbedarf bei Nutzungsänderung und/oder Verkauf des Grundstücks
	Esmarchstraße 13 + 15	
	Eutiner Straße 29	
	Ziegelstraße 100	

In den gekennzeichneten Flächen befinden sich sehr wahrscheinlich Bodenverunreinigungen, von denen keine unmittelbaren Gefährdungen ausgehen. Näher untersucht wurde bisher die ehemalige „Prinzenkuhle“ nördlich der Esmarchstraße. Deshalb wurden die betroffenen Grundstücke als „Altlast“ gekennzeichnet.

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen müssen auf den gekennzeichneten Grundstücken vertiefende Untersuchungen und die Festlegung von Maßnahmen erfolgen, die die Gesundheit der Menschen, dem Schutz des Grundwassers und des angrenzenden unbelasteten Bodens etc. gewährleisten.

6.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich neun Wohnhäuser, die als einfache Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der landeseinheitlichen Denkmalkartei geführt werden:

<u>Teilgebiet A:</u>	Eutiner Straße 27
	Hindenburgstraße 2
	Moltkestraße 2
<u>Teilgebiet B:</u>	Gartenstraße 6
<u>Teilgebiet C:</u>	Lindenstraße 1b
	Parkstraße 3
	Parkstraße 5
	Parkstraße 12
	Parkstraße 19

Die Festsetzungen auf den Grundstücken der Kulturdenkmale und in deren Umgebung zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur baulichen Gestaltung sind so gewählt, dass sowohl eine bauliche Entwicklung als auch die Einhaltung denkmalpflegerischer Vorgaben möglich sind.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich sind die Grundstückseigentümer und die Bauleiter.

Gemäß des Organisations- und Verfahrenserlasses (Erlass des Innenministeriums vom 07.09.2001) ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde auch bei Veränderung von einfachen Kulturdenkmälern gemäß § 1 Abs. 2 DSchG und ihrer Umgebung erforderlich.

Bauliche Anlagen sind so in die Umgebung einzuführen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

7 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden festgelegt.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Planung und Moderation / Joachim Möller, Tornberg 22, 22337 Hamburg erstellt und gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wieder.

Inhaltsverzeichnis

7	Umweltbericht	17
7.1	Einleitung.....	20
7.1.1	Kurzübersicht.....	20
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	21
7.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	26
7.1.3.1	Fachgesetze.....	26
7.1.3.2	Fachpläne.....	27
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
7.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	30
7.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	30
7.2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	31
7.2.1.3	Schutzgut Klima, Luft.....	35
7.2.1.4	Schutzgut Landschaft.....	35
7.2.1.5	Schutzgut Boden und Wasser.....	36
7.2.1.6	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	37
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	39
7.2.2.1	Schutzgut Mensch.....	39
7.2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	39
7.2.2.3	Schutzgut Landschaft.....	41
7.2.2.4	Schutzgut Boden.....	41
7.2.2.5	Schutzgut Wasser.....	41
7.2.2.6	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	41
7.2.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	41
7.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
7.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	42
7.2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	42
7.2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	43
7.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
7.3	Zusätzliche Angaben.....	44
7.3.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen.....	44
7.3.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	45
7.3.3	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring).....	45
7.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	45

7.1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Detaillierungsgrad und der Umfang der Umweltprüfung entsprechen den üblichen Anforderungen. Da die Lage des Planungsgebietes im Siedlungszusammenhang und im Nahbereich zum FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ als besonders zu bezeichnen sind, werden insbesondere näher betrachtet:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch,
- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Tierlebensräumen),
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Flächen).

7.1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Freiraumnutzung, Erholungsnutzung	•
Tiere	Beeinträchtigung von Lebensräumen für die Fauna	••
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen mittlerer Ausprägung/ besonderen Einzelbäumen	••
Landschaft	Veränderung des Stadt-/Landschaftsbildes <ul style="list-style-type: none"> • mittelfristig • langfristig 	- -
Boden	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	••
Wasser	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen/Reduzierung der Grundwasserneubildung	••
Klima/Luft	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	-
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von Kulturdenkmälern	-
Wechselwirkungen	vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere	•

••• sehr erheblich •• erheblich • wenig erheblich - nicht erheblich

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg soll es ermöglicht werden, in drei innenstadtnahen Siedlungsbereichen die Entwicklungen so zu steuern, dass der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen mit dem Zulassen einer verträglichen Nachverdichtung einhergeht.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt und westlich des Großen Segeberger Sees (siehe Abbildung 1).

Die drei Teilbereiche befinden sich zwischen der Kurhaus-/Eutiner Straße im Osten und der Ziegelstraße im Westen. Das Teilgebiet A wird im Norden vom Gewerbegebiet an der Lindhofstraße und im Süden von der Lohmühle begrenzt. Der Teilbereich B beginnt südlich der Lohmühle und reicht bis zur Gartenstraße (südlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 an). Der Teilbereich C schließt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 an. Er umfasst die Lindenstraße und die Parkstraße bis zum Landratspark.

Das Plangebiet ist 37,65 ha groß.

Es wird ein Planungserfordernis gesehen,

- um die schon begonnenen Aktivitäten der Grundstückseigentümer für zusätzliche Bebauungen in der 2. Reihe, für auch größere Anbauten an vorhandene Gebäude, für Sanierungen von schützenswerten Gebäuden etc. in geordnete Bahnen zu lenken,
- um potenziell bebaubaren Flächen für die innerstädtische Verdichtung zu ermitteln und für sie unter Berücksichtigung von stadtplanerischen, aber auch eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten Planungsrecht zu schaffen,
- um schützenswerte Bau- und Freiraumstrukturen zu ermitteln und über baugestalterische und sonstige Festsetzungen im B-Plan zu sichern.

Folgende Entwicklungen sind in den Teilbereichen im Einzelnen vorgesehen:

Teilbereich A

Die Entwicklungen im Teilbereich A werden von Norden nach Süden beschrieben.

Folgende Entwicklungen sind im **Jürgensweg** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern der 50er und 60er Jahre,
- Schaffung der Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Bebauung,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen sechs Straßenbäume (Winterlinden, Rosskastanie).

- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in der **Esmarchstraße** vorgesehen:

- Nahezu durchgehende Ausweisung als Mischgebiet mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Verdichtung möglich!),
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke der Wohnbebauung,
- Erhalt der vorhandenen sechs Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von 2 Straßenbäumen (Winterlinden).
- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in **Dorfstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen vier Straßenbäume (Winterlinden).
- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in der **Keltingstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 18 Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von 3 Straßenbäumen.

Folgende Entwicklungen sind in der **Moltkestraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- Schaffung der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Gebäudes in der straßenabgewandten Hälfte der Grundstücke auf der Nordseite der Moltkestraße (Pfeifenstieterschließung),
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Ersatz der vorhandenen 52 Straßenbäume (Rotdorn, Kugelesche) durch die Neupflanzung von 55 Straßenbäumen (Feldahorn).

Folgende Entwicklungen sind in der **Hindenburgstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern,
- Schaffung der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Gebäudes in der straßenabgewandten Hälfte der Grundstücke auf der Nordseite der Hindenburgstraße (Pfeifenstieterschließung),
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,

Teilbereich B

Folgende Entwicklungen sind in der **Schillerstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur, lediglich Bebauung der vorhandenen Baulücken,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 43 Straßenbäume (Stieleichen, Amerikanische Roteiche).

Folgende Entwicklungen sind in der **Wickelstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 23 Straßenbäume (Winterlinden).

Folgende Entwicklungen sind in der **Teichstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern, lediglich Bebauung der vorhandenen Baulücken,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 32 Straßenbäume (Zierkirsche, Schwedische Mehlbeere), Ersatz der Nordischen Mehlbeeren durch Zierkirschen und Pflanzung eines zusätzlichen Straßenbaumes.

Folgende Entwicklungen sind in der **Karl-Storch-Straße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 9 Straßenbäume (Schwedische Mehlbeere) und der zwei Bäume auf der Grünfläche des Wendeplatzes (Spitzahorn).

Folgende Entwicklungen sind in der **Gartenstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke (Nordseite),
- Erhalt der vorhandenen 68 Straßenbäume (Feldahorn) und Neupflanzung von zwei Straßenbäumen.

Teilbereich C

Folgende Entwicklungen sind in der **Lindenstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Neuerschließung eines Wohngebietes südlich der Lindenstraße und östlich der Parkstraße hinter der ersten Baureihe,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke südlich der westlichen Lindenstraße,

- Erhalt der vorhandenen 31 Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von vier Straßenbäumen.

Folgende Entwicklungen sind in der **Parkstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Neuerschließung eines Wohngebietes östlich der Parkstraße hinter der ersten Baureihe an der Parkstraße (Nordteilstück),
- teilweise Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte einiger Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 65 Straßenbäume (Feldahorn) und Neupflanzung von zwei Straßenbäumen.

Für alle **drei Teilbereiche** gilt zusätzlich:

- der dauerhafte Erhalt der landschaftsprägenden Bäume und Gehölze,
- die Ausweisung von Mischgebieten entlang der Ziegelstraße und der Eutiner Straße/Kurhausstraße,
- das Ersetzen der Straßenbeleuchtung durch Natrium-Niederdrucklampen mit Abstrahlung nach unten bei Umgestaltung der Straßen,
- der dauerhafte Erhalt der Funktionsfähigkeit der Fledermausflugtrasse im Bereich der Lohmühle zwischen den Teilbereichen A und B.

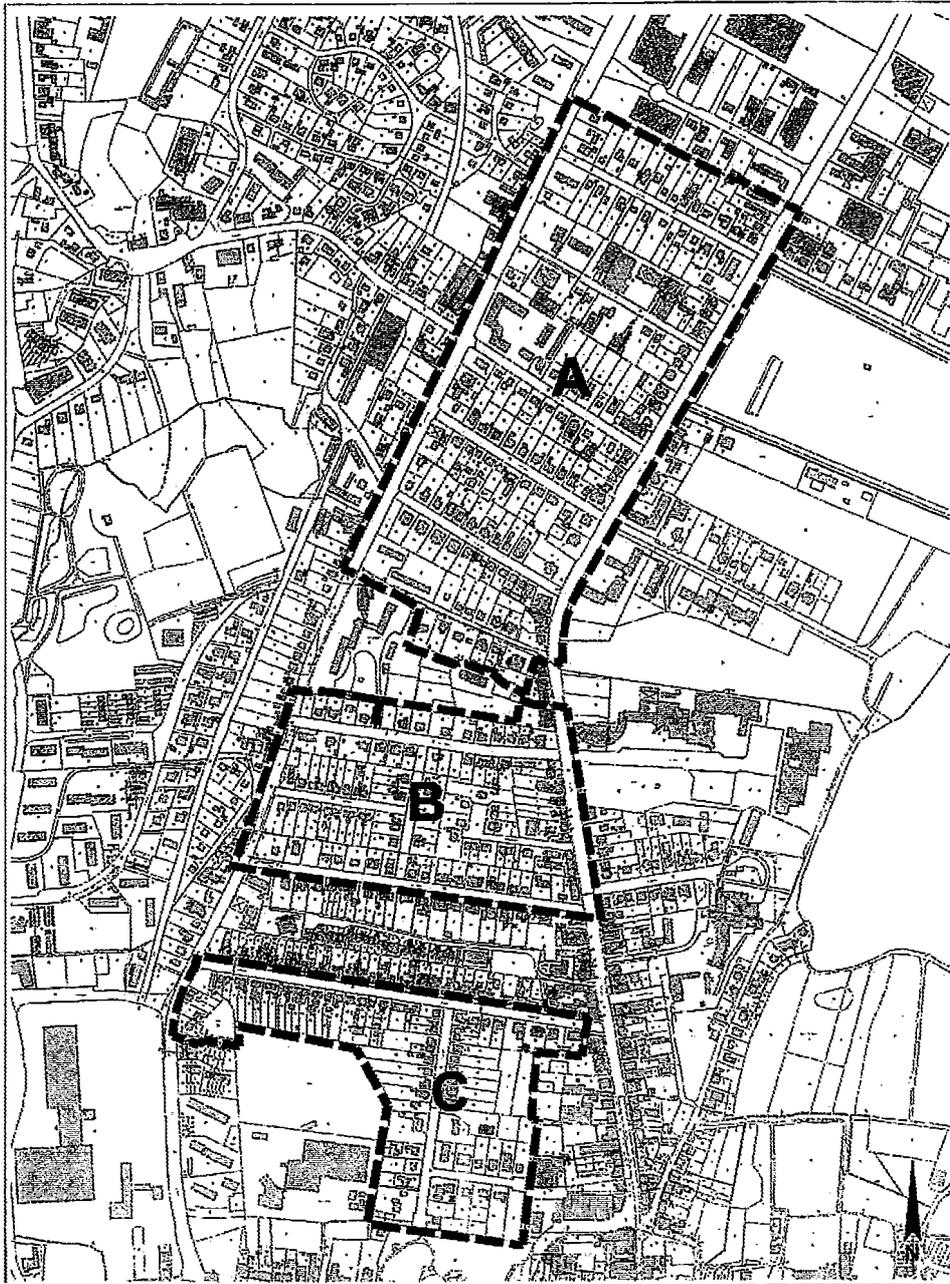


Abb. 1: Lage der Teilgebiete

7.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

7.1.3.1 Fachgesetze

Für den Bebauungsplan und die Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz mit der Bundesbodenschutzverordnung und das Bundes-Immissionsschutzgesetz von Belang.

Nach **§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

Gemäß **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen-

den Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in einem Fachbeitrag dargestellt, der Anlage der Begründung ist.

7.1.3.2 Fachpläne

Regionalplan für den Planungsraum I ,Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998)

Bad Segeberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums. Der Ihlsee ist als Naturschutzgebiet und der östliche Teil des Großen Segeberger Sees als Vorranggebiet für den Naturschutz gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ,Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998)

Der Landschaftsrahmenplan weist den Großen Segeberger See als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen aus. Er ist als Landschaftsschutzgebiet ‚Großer Segeberger See‘ geschützt.

Weiterhin ist der Westteil des Sees und seine Umgebung als Schwerpunktbereich für Erholung dargestellt. Direkt angrenzend an diesen Schwerpunktbereich liegt das Planungsgebiet in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Flächennutzungsplan Bad Segeberg

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstadt (2005) ist der größte Teil der drei Teilgebiete als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Teilbereich A weist das bestehende Gewerbegebiet an der Esmarchstraße eine Ausweisung als Mischgebiet auf. Das Gelände der Polizei an der Dorfstraße / Ecke Ziegelstraße ist als Sondergebiet Polizei dargestellt.

Die Teilgebiete B und C sind komplett als Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Landschaftsplan Bad Segeberg

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg wurde 1996 fertiggestellt und am 11.2.1997 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg festgestellt.

Zu den drei Teilgebieten sind im Text und im Plan des Landschaftsplanes keine konkreten Aussagen getroffen worden. Im Bereich der Lohmühle ist eine

Maßnahme mit der Nummer 25 verzeichnet. Hier soll eine Grünverbindung erhalten werden.

Schutzgebiete und –objekte

Geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG oder Knicks sind im Plangeltungsbe-
reich nicht vorhanden. Zu erwähnen ist die Gehölzfläche im Südosten des Teilge-
bietes C. Diese Fläche ist mit großen Laubbäumen bestanden und besitzt orts-
bildprägenden Charakter. Das gleiche gilt für eine Vielzahl von Einzelbäumen auf
den privaten Grundstücksflächen (z.B. westlich der Parkstraße) und in den Stra-
ßenräumen. Besonders zu erwähnen sind hier die Blutbuche auf dem Grundstück
der Polizei an der Dorfstraße, die großen Linden in der Keltlingstraße und Wickel-
straße sowie die Eichen in der Schillerstraße.

FFH-Gebiete

Die Segeberger Kalkberghöhle liegt ca. 1.000 m (Teilgebiet C) und 1.450 m
(Teilgebiet A) von den drei Teilgebieten entfernt

Die Segeberger Kalkberghöhle wurde vom Land Schleswig-Holstein unter der
Gebietsnummer DE 2027-302 dem Bundesministerium für Umwelt gemeldet, da es
die Auswahlkriterien der Artikel 3 und 4 sowie der Anhänge I, II und III der FFH-
Richtlinie erfüllt.

Als Erhaltungsziele wurden genannt:

- 1.... Erhaltung der Höhle und Sicherung der Fledermauspopulation
- 2.... Erhalt der Ungestörtheit durch Tourismus. Besuche der Schauhöhle sind
tagsüber in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September möglich.

Besonders zu erwähnen sind drei Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie
benannt sind und die in den Höhlen nachgewiesen wurden. Es sind dies die
Teichfledermaus, die Bechstein-Fledermaus und das Große Mausohr.

Das zweite FFH- Gebiet in der näheren Umgebung (Entfernung ca. 750 Meter
Luftlinie vom Teilgebiet A und 1.800 Meter vom Teilgebiet C entfernt) ist das Gebiet
Nr. DE 2027-301 „NSG Ihlsee und Ihlwald“. In einem Schreiben des Landesamtes
für Natur und Umwelt vom 16.3.2005 werden folgende gebietsspezifischen
Erhaltungsziele angegeben:

- Erhaltung des für das schleswig-holsteinische Hügelland extrem seltenen
oligotrophen kalkarmen Ihlsees mit charakteristischer Ufer- bzw.
Verlandungs- und Unterwasservegetation, u.a. Strandlingsgesellschaften mit
den Arten Strandling (*Littorella uniflora*), Seebrachsenkraut (*Loetes lacustris*,
Wasserlobelie (*Lobelia dortmanna*) und Uferhahnenfuß (*Ranunculus*
reptans), einschließlich des angrenzenden Ihlwaldes.

Es sind zwei Tierarten mit besonderer Bedeutung im Gebiet festgestellt worden:

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Für diese beiden Arten sind die Erhaltung des Ihlwaldes und des Ihlsees in ihrer naturnahen Ausprägung als Erhaltungsziele angegeben.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der gesamte Siedlungsbereich hat sich seit der vorletzten Jahrhundertwende entwickelt und weist in vielen Teilbereichen eine intakte Siedlungs- und Freiraumstruktur auf. Dies bietet eine gute bis sehr gute Voraussetzung für die Bewohner und Nutzer des Planungsgebietes in Ruhe und Zufriedenheit zu leben. Weiterhin bieten viele Bereiche im Freiraum eine Vielzahl von Möglichkeiten um auf die Wechselfälle des Lebens zu reagieren. Durch die Lage zur Innenstadt und zum Fachmarktzentrum an der Eutiner Straße sind die Teilbereiche sehr gut versorgt. Dies gilt auch für die wohnungsnaher Erholung wo mit dem Landratspark, dem Großen Segeberger See und dem Ihlsee Freiräume mit hoher Qualität in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen. Auch viele der Straßenräume weisen durch die klare Untergliederung und die zum Teil mächtigen Straßenbäume optisch und von der Nutzbarkeit her eine hohe Qualität auf.

Störungen bestehen in folgenden Bereichen:

- Abweichend von der Entwicklung der Wohngebiete hat sich entlang der Es-marchstraße im Teilbereich A nach dem zweiten Weltkrieg bis in die heutige Zeit eine gewerbliche Nutzung angesiedelt, mit entsprechenden Auswirkungen in die benachbarten Wohngebiete.
- Entlang der Ziegelstraße, die den westlichen Rand der drei Teilbereiche bildet, ist eine durchgängige straßenzugewandte Bebauungsstruktur nicht vorhanden, so dass eine klare Raumkante fehlt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße unterliegt der westliche Teil des Geltungsbereichs einer entsprechenden Lärmbelastung. Nach dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Mücke (2009) werden die schalltechnischen Orientierungswerte in diesem Bereich überschritten.
- Gleiches gilt für die Eutiner Straße und die Kurhausstraße am Ostrand der Teilgebiete A und B. Nach dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Mücke (2009) werden die schalltechnischen Orientierungswerte auch hier überschritten.
- Durch die nahegelegenen Segeberger Kliniken besteht ein hoher Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen, der in die Straßen des Geltungsbereichs ausstrahlt. In der Folge ist das Wohngebiet von Parksuchverkehr belastet und die Straßenzüge sind zum Teil durch parkende PKWs stark belegt und überlastet, da die Straßenquerschnitte nicht dafür ausgelegt sind.

- Weiterhin befindet sich südwestlich des Teilbereichs C ein Sportplatz. Die nördlich angrenzenden Bauflächen/Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Prognosen des Sachverständigen-Ringes festgesetzt.
- Nördlich des Jürgensweges schließt das Gewerbegebiet Lindhofstraße an. Auch hier kann es zu Beeinträchtigungen des Allgemeinen Wohngebietes durch die Gewerbenutzung kommen. Die Lärmprognosen kommen zu folgendem Ergebnis: In einem Abstand von ca. 13 Metern vom Gewerbegebiet werden die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber überschritten. Für die nachts auftretenden Immissionswerte gilt Entsprechendes.

7.2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Gemäß der aktuell durchgeführten Biotoptypenkartierung herrschen im Plangebiet Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeiten vor. Dabei handelt es sich in der Regel um intensiv genutzte Hausgärten und andere anthropogen beeinflusste und entstandene Siedlungsbiotope, wie versiegelte Flächen oder teilversiegelte Flächen. Eine hohe Bedeutung haben dagegen die Straßenbäume, die großen (> 50 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe) Einzelbäume und die Gehölzbestände.

Besonders erhaltenswert sind das Gehölz am Ende der Parkstraße zum Landratspark hin, die mächtige Blutbuche im Bereich der Polizei an der Dorfstraße, die Straßenbäume in der Park-, Linden-, Garten-, Wickel-, Schiller-, Karl-Storch- und Kellingstraße.

Tiere

Da sich das Natura 2000-Gebiet-Nummer 190.1 „Segeberger Kalkberghöhlen“ in ca. 1.000 m (Teilgebiet C) und 1.450 m (Teilgebiet A) Entfernung befindet und nachgewiesen wurde, dass eine der Hauptflugrouten (Kurpark-Lohmühlen-Trasse) der Fledermäuse von und zur Höhle zwischen den beiden Teilgebieten A und B hindurch vom Großen Segeberger See zur Traveniederung verläuft, wird der artenschutzrechtliche Fokus auf diese Tierart in den Planungsgebieten gerichtet. Dazu hat die Stadt Bad Segeberg den Auftrag erteilt, den Bereich zwischen Jürgensweg im Norden, Ziegelstraße im Westen, Eutiner/ Kurhausstraße im Osten und Bahnhofstraße im Süden in Bezug auf die Fledermäuse zu untersuchen. In der Zeit von März bis Oktober 2007 wurden sowohl die Flugwege der Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch die Population der Siedlungsfledermäuse eingehend untersucht.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Untersuchungsergebnisse dokumentieren, dass offenbar das gesamte Gebiet zwischen Landratspark im Süden und Jürgensweg im Norden, also der gesamte Geltungsbereich des B-Plans 76 A bis C während des Ausflugs der *Myotis*-Arten

aus dem Winterquartier „Segeberger Kalkberg“ in unterschiedlicher Intensität durch- und überflogen wird. Nördlich der Karl-Storch-Straße (mit dem gesamten Plangebiet A und dem nördlichen Bereich des Plangebiets B) ist dabei die Zahl der Durchflüge deutlich höher als im südlichen Abschnitt des Planungsraums (mit dem gesamten Gebiet C und dem größten Teil des Gebiets B). Es konnten vier grob abgrenzbare Flugkorridore ermittelt werden, die durch den Untersuchungsraum mit den drei Teilbereichen hindurch verlaufen. Drei dieser Flugkorridore liegen in der Mitte des Planungsraums zwischen Hindenburg- und Karl-Storch-Straße mit einem wenig überraschenden Maximum auf Höhe der Lohmühle. Innerhalb dieser Korridore liegen der Südteil des Plangebietes A mit der Hindenburgstraße und der Nordteil des Plangebiets B mit der Schiller- und der Carl-Storch-Straße. Im Norden wurde der Bereich der Dorfstraße (Plangebiet A) vermehrt von *Myotis*-Arten während der Erfassungszeiten über- bzw. durchflogen, was vermutlich auf die Lage dieses Straßenzugs in unmittelbarer Verlängerung des Kurparks zurückgeführt werden kann. Im Süden des UG mit dem Landratspark und dem Plangebiet C konnten dagegen nur geringe Anteile der ausfliegenden *Myotis*-Arten geortet werden.

Die wichtigsten Flugkorridore werden kurz beschrieben:

Der vergleichsweise breite „**Lohmühlen-Korridor**“ vom Kurpark über die Lohmühle zur Heinrich-Rantzau-Schule zur Trave hat als **Flugkorridor im Frühjahr eine herausragende (sehr hohe) Bedeutung** für die Abwanderung der im Kalkberg überwinterten Fledermäuse. Im Frühjahr konnten innerhalb dieses Korridors besonders an der „Lohmühlentrasse“ zahlreiche Durchflüge von Wasser- und Fransenfledermaus, eventuell auch der Bartfledermaus, registriert werden. In der Verlängerung dieses Flugkorridors nach Westen gelangen die Tiere zur Trave und von dort in die weiter entfernten Sommerlebensräume.

Der weiter nördlich gelegene Korridor vom Kurpark nördlich der Bismarckallee mit Südrand Rennkoppel über die Bereiche zwischen Dorf- und Esmarchstraße wurde als **Flugkorridor hoher Bedeutung** eingestuft. Innerhalb dieses Korridors wurden zeitweise zahlreiche Durchflüge von Wasser- und Fransenfledermaus, eventuell auch der Bartfledermaus Richtung Westen registriert. In Verlängerung dieses Korridors fliegen die Tiere zum Ihlsee, zur Trave und von dort aus in die weiter entfernten Sommergebiete. Vor allem in der Dorfstraße fliegen die Tiere dabei in offenbar größerer Zahl auf kürzestem Weg durch sehr strukturarme Bereiche hindurch.

Der Korridor vom Klosterkamp im Osten über die Karl-Storch-Straße innerhalb des Plangebiets B zählt ebenfalls zu den **Flugkorridoren hoher Bedeutung**. Er verläuft von Südosten nach Nordwesten.

Als zweiter Aspekt wurde die Raumnutzung der Fledermäuse über das Jahr 2007 beobachtet und bewertet. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Von den derzeit in Schleswig-Holstein 15 heimischen Fledermausarten, konnten während der Frühjahrs- und Sommeruntersuchungen im Jahr 2007 **8 Arten nachgewiesen** werden. Die entscheidenden Lebensraumressourcen stellen die alten Laubbäume und die größeren Gehölzareale an der Lohmühle, des Kur- und Therapieparks im Westen und des Landratsparks im Süden dar. Außerdem scheint die Nähe zum Großen Segeberger See, zum Ihlsee und zum Kalkberg eine besondere Attraktivität auf Fledermäuse auszuüben, so dass der sommerliche Bestand im Planungsraum als außerordentlich arten- und individuenreich zu charakterisieren ist. Die verschiedenen Quartiere, die Fledermäuse im Jahresverlauf aufsuchen, entsprechen den in § 42 BNatSchG genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Nach ihrer biologischen Funktion lassen sich folgende Quartier-typen unterscheiden: **Winterquartier, Tages- und Zwischenquartier, Wochenstubenquartier, Paarungsquartier.**

Von der Mückenfledermaus wurden drei Großquartiere, von der Mücken-, Zwerg- und Rauhaufledermaus zahlreiche Balzquartiere und Tageseinstände und vom gefährdeten Braunen Langohr zumindest ein Quartierverdacht ermittelt. Möglicherweise übernimmt das Gebäude in der Hindenburgstraße 14 mit dem größten Mückenfledermaussommerquartier auch eine Winterquartierfunktion für die Art. Weitere Winterquartiere können in alten Laubbäumen nicht ausgeschlossen werden. Anhand der Dichte der balzenden *Pipistrellus*-Arten ließen sich zwei Quartier-räume (Q 1 und Q 2) abgrenzen:

- **Quartierraum Q1** (zwischen Jürgensweg und Schillerstraße, umfasst das gesamte Plangebiet A, und den Nordteil des Plangebiets B) mit 28 Balzrevieren Zwerg-, 7 Revieren Mücken- und 3 Revieren Rauhaufledermaus. In der Hindenburgstraße konnte ferner ein großes Mückenfledermaus-Quartier bestätigt werden. Die Ausflugszählung ergab dort im Mai mind. 64 Tiere, wobei es sich hier mit Sicherheit um eine Wochenstube und evtl. sogar um ein Winterquartier gehandelt hat. Hinzu kommen einige Einzelquartiere sowie der Verdacht auf zwei mutmaßlich kleine Sommerquartiere (evtl. kleinere Wochenstubenverbände) der Zwergfledermaus an der Ecke Kurhaus- und Schillerstraße sowie an der Ecke Esmarch- und Eutiner Straße.
- **Quartierraum Q2** (zwischen Schiller- und Hamburger Straße, umfasst den Südteil des Plangebiets B und das gesamte Plangebiet C) mit 8 Paarungsrevieren der Zwergfledermaus. Zusätzlich existiert in der Lindenstraße ein kleineres Quartier (vermtl. Wochenstube) der Mückenfledermaus. Weitere Anhaltspunkte für kleinere Sommerquartiere gab es für die Zwergfledermaus im Carl-Stämmeler-Weg und für die Mückenfledermaus in der Parkstraße. Vom gefährdeten Braunen Langohr sind schließlich im Landratspark oder nördlich davon die für die Art typischen kleinen Wochenstuben zu vermuten.

Im Gesamtgebiet liegen ferner mehrere bedeutsame Jagdgebiete und vermutlich auch Flugstraßen, die sich dort jedoch mit den ausgiebigen Jagdaktivitäten überlagern.

Die Fledermauslebensräume hoher Bedeutung werden im Folgenden näher dargestellt. Sie beschränken sich auf die Teilgebiete A und C des B-Plangebiets sowie die Lohmühlentrasse. Alle anderen Lebensräume sind von geringerer Wertigkeit:

Hochwertige Fledermauslebensräume im Teilgeltungsbereich A des Planungsgebiets und der „Lohmühlentrasse“:

- Der gesamte Raum zwischen Schillerstraße und Jürgensweg ist ein Quartierraum (Q1) hoher Bedeutung, der auch den Bereich rund um die Lohmühle umfasst. Neben einer Wochenstube der Mückenfledermaus, 3 kleinen Quartieren der Zwergfledermaus und insgesamt 38 Balzrevieren aller drei *Pipistrellus*-Arten ist die Quartierdichte im landesweiten Vergleich außerordentlich hoch.
- Das Jagdgebiet J III: Östlicher Bereich der Esmarchstraße mit südöstlich angrenzenden Gärten. Zum einen fliegen hier von Osten aus dem Baumbestand am Rennplatz kommende *Myotis*-Arten in nennenswerter Zahl zur Ausflugszeit aus dem Kalkberg durch. Zum anderen waren hohe Jagdaktivitäten von mindestens 5 Arten nachweisbar, einbezogen sind 3 Paarungsreviere der Zwergfledermaus.
- Jagdhabitats in der Eutiner- (J IV) und der Ziegelstraße (J II). Der Großbaumbestand macht diese Bereiche zu insektenreichen Nahrungsräumen für mindestens 4 Arten. Besonders bedeutsam sind sie für lichtunempfindliche Arten wie die Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus oder den Großen Abendsegler, die hier ausgiebig nach Insekten jagen, die durch die Straßenlaternen angelockt wurden. Alle drei *Pipistrellus*-Arten haben in der Eutiner Straße mehrere Paarungsreviere besetzt.

Hochwertige Fledermauslebensräume im Teilgeltungsbereich C des B-Plangebietes:

- Gärten mit Altbaumbestand zwischen Linden- und Kurhausstraße (J X). Innerhalb des Bereiches befindet sich ein Quartier der Mückenfledermaus, unmittelbar benachbart zum Jagdgebiet besteht ein weiterer Quartierverdacht der Art, die Gärten sind somit quartiernaher Nahrungsraum - möglicherweise eines Wochenstubenverbands. Der Bereich ist zudem wichtiger Nahrungsraum von mindestens 3 Arten.
- Gehölzbestand an den Gärten westlich der Parkstraße mit dem Landratspark (J XII). Dieser Bereich erlangt seine hohe Bedeutung zum einen durch die Stetigkeit, mit der mindestens 4 Arten ab dem zeitigen Frühjahr gejagt haben. Zum anderen waren nur in diesem Gebiet regelmäßige Aktivitäten

des gefährdeten Braunen Langohrs, einer Art für die angenommen werden muss, dass sich in der unmittelbaren Umgebung ein Wochenstubenquartier befindet, zu verzeichnen.

Die Avifauna wird anhand einer Potenzialabschätzung erfasst und bewertet. Die Ergebnisse:

Im Planungsraum können nach den Beobachtungen vor und während der Fledermauserfassungen **34 europäische Vogelarten** brüten. Es handelt sich beim Planungsgebiet um einen stark anthropogen geprägten innerstädtischen Vogellebensraum, der die Merkmale einer Gartenstadt aufweist und in dem bis auf die Mehlschwalbe mit Haussperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Grauschnäpper und Straßentaube alle Leitarten dieses Lebensraumtyps anzutreffen sind. Die Vogelbesiedlung kann als arten- und individuenreich aber auch als störungstolerant, anpassungsfähig und ungefährdet charakterisiert werden. Mit Haus- und Feldsperling treten im Gebiet zwei verbreitete Brutvogelarten auf, die in Schleswig-Holstein gegenwärtig im Bestand abnehmen und daher auf der Vorwarnliste „V“ stehen. Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen im Artenrepertoire ebenso wie streng geschützte. Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG allerdings besonders geschützt.

7.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft

Mit ca. 755 mm durchschnittlichem Niederschlag pro Jahr liegt Bad Segeberg nah dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein von 720 mm/a. Die Hauptwindrichtung ist West und Südwest. Das Klima von Bad Segeberg erfüllt die an ein Heilbad gestellten Anforderungen.

In Bezug auf das Lokalklima sind im Plangebiet verschiedene Einflüsse wirksam, darunter die typischen Merkmale von Siedlungsgebieten. Diese Bereiche zeichnen sich durch relativ hohe Tagestemperaturen und nächtliche Wärmeabstrahlung aus.

Bedingt durch die starke Durchgrünung und die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden ist davon auszugehen, dass ein guter Luftaustausch gegeben ist.

7.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Siedlungsstruktur ist bereits unter dem Schutzgut Mensch beschrieben und bewertet worden. Das Planungsgebiet wird durch die Siedlungsflächen bestimmt. Durch sein weitgehend homogenes Erscheinungsbild und die Freiraumstruktur weist es gute Voraussetzungen für die wohnungsbezogene Erholung auf.

Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung, da es verschiedene Verbindungen zwischen dem Großen Segeberger See und dem Talraum der Trave aufweist.

7.2.1.5 Schutzgut Boden und Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich auf einem flachen Höhenrücken zwischen den Niederungen des Ihlsees, der Trave und des Großen Segeberger Sees, der aus einer ehemaligen Sanderfläche hervorgegangen ist.

Der Nordteil des Planungsgebietes (Teilbereich A und B, sowie der Nordteil der Teilgebietes C) liegt in einem Gebiet, in dem sandiges Substrat das Ausgangsmaterial der Bodenbildung war. Hieraus entstanden im Laufe der Jahre vor allem grundwasserferne Podsole. In diesen Bereichen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Nach Aussagen der Tiefbauabteilung der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg sind im Südteil des Planungsgebietes C bindige Bodenverhältnisse vorzufinden. Hier ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

Die Böden im Planungsgebiet sind seit ca. Ende des 19. Jahrhunderts unter starker anthropogener Nutzung, gänzlich neu zu bebauende Flächen gibt es keine. Aus diesem Grund sind auch umfangreiche Variantenprüfungen nicht möglich, da der Ansatz, eine behutsame Verdichtung vorzunehmen, gravierend abweichende Varianten ausschließt. Im Planungsverlauf sind Möglichkeiten der Verdichtung bzgl. Geschossigkeit etc. diskutiert worden (siehe Kap.2.1.5).

Nach dem „Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs.4 BauGB“ -Ausgabe 2008- der Stadt Berlin gibt es verschiedene Bewertungsaspekte bezüglich des Bodens. Im Gebiet des Bebauungsplanes 76 sind folgende Punkte relevant:

- Boden als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und Tiere (ist bereits im Kapitel 2.1.2 umfänglich abgearbeitet),
- Boden in seiner Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- Schadstoffbelastung,
- Wasserhaushalt.

Der **Lebensraum für die naturnahen und seltenen Pflanzengesellschaften** wird von den Standortbedingungen der Böden geprägt. Generell sind fast alle Böden durch Pflanzen besiedelbar und sind somit Träger der Lebensraumfunktion für die Vegetation. Eine unterschiedliche Leistungsfähigkeit ergibt sich aus der Bewertung der Vegetation, die vor allem aus der Sicht des Naturschutzes die seltenen Arten höher bewertet.

Veränderungen des Bodens durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen sowie durch Grundwasserabsenkung und Nährstoffeintrag haben eine weitgehende Nivellierung der Standorteigenschaften zur Folge, so dass besonders den spezialisierten Pflanzenarten der Lebensraum entzogen wird, die ohnehin selten sind (Bewertung hierzu siehe Kapitel 1.2.1).

Der Boden in seiner **Ertragsfunktion für Kulturpflanzen** kann im Bereich des Bebauungsplanes 76 nicht bewertet werden, da es sich ausschließlich um anthropogen überformte Böden im Siedlungszusammenhang handelt.

Die Bedeutung des **Bodens** für den Naturhaushalt wird darüber hinaus von mehreren weiteren Funktionen bestimmt:

- Gewährung von Lebensraum für Bodenorganismen
- Regelung von Stoff- und Energieflüssen (z. B. Ausgleichskörper im Wasserhaushalt)
- Filter- und Pufferkörper für Schadstoffe.

Grundsätzlich sind alle Böden, also auch der vorliegende, gegenüber Überbauung bzw. Versiegelung hoch empfindlich. Eine weitere, besondere Wertigkeit kommt dem Boden im Planungsgebiet aber nicht zu.

Die Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegen Eingriffe wird vor allem durch den Grundwasserflurabstand und durch die Beschaffenheit der dazwischenliegenden Schichten bestimmt. Wegen fehlender Daten können keine weitergehenden Aussagen zum Grundwasser getroffen werden. Nach den Erfahrungen der Tiefbauabteilung der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg befindet sich das Grundwasser im Planungsgebiet nicht oberflächennah. Es wird auf eine Tiefe des ersten Grundwasserleiters von mindestens 3,0 Metern hingewiesen.

Da in der vorliegenden Planung nur in geringem Maße mit Eingriffen in Boden und Grundwasser gerechnet werden muss, ist es nicht erforderlich, hierfür extra Daten zu erheben.

Da weder Baugrundgutachten noch eine Bodenkarte vorliegen, können keine detaillierteren Aussagen zum Boden und zum Grundwasser für das Planungsgebiet getroffen werden.

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Segeberg, Bereich Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz werden insgesamt 17 Grundstücke und Flächen des Geltungsbereichs geführt, bei denen ein Altlastenverdacht vorliegt bzw. ein Altlastenverdacht bereits bestätigt werden konnte.

Nach den Aussagen des Gutachters sind von den untersuchten Verdachtsstandorten keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7.2.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich neun Wohnhäuser, die als einfache Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der landeseinheitlichen Denkmalkartei geführt werden. Es handelt sich dabei um folgende Gebäude:

Kulturdenkmale im Plangebiet A
Hindenburgstraße 2

Moltkestraße 2

Kulturdenkmale im Plangebiet B

Gartenstraße 6

Kulturdenkmale im Plangebiet C

Lindenstraße 1b

Parkstraße 3

Parkstraße 5

Parkstraße 12

Parkstraße 19

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Festsetzungen wird bewirkt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur in den Grundzügen erhalten bleibt und es bezüglich der Lebensbedingungen im Planungsgebiet zu keinen erheblichen Verschlechterungen kommt. Durch die Festlegung von genauen Rahmenbedingungen (Vorgartenschutz, Baulinien...) wird die gut funktionierende Struktur auf Dauer gesichert. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Teilgebiet C haben keine relevante Aufgabe im Freiraumverbund wahrgenommen, da sie als Hausgarten und Gewerbefläche genutzt wurden.

Nahezu alle wichtigen Grünstrukturen bleiben erhalten.

Durch die Zulassung von Mischgebieten entlang der Ziegelstraße kann eine Lärm-minderung für die östlich gelegenen Wohngebiete erreicht werden.

Durch die Festlegung von Lärmpegelbereichen entlang der Ziegel- und Eutiner-/Kurhausstraße werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz ergriffen werden müssen, die die Lärmsituation verbessern werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung werden unter Punkt 2.2.3 erläutert.

7.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Da die relevanten und schützenswerten Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben und bei der Verdichtung nur Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen sind, kommt es nur in einem Einzelfall zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanze.

Bei diesem Einzelfall handelt es sich um die Rodung einer prägenden Linde (*Tilia cordata*) auf dem Grundstück Lindenstraße 1b, die durch die Führung der Erschließung der nördlich angrenzenden Bauflächen erforderlich wird. Hierfür ist eine Kompensation erforderlich, da der Eingriff als erheblich und nachhaltig in seinen Auswirkungen zu bewerten ist.

Durch die Neupflanzung von mindestens 16 neuen einheimischen Laubbäumen im Bereich der Straßen (langfristig werden sogar noch weitaus mehr Straßenbäume gepflanzt werden) kommt es zu einer Verbesserung der Situation in Bezug auf das Großgrün. Dies hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Tiere.

Tiere

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern Gebäude oder baum- und ge-

büschbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als relativ wenig störungsanfällig einzustufen sind. Durch die angepasste und optimierte Planung werden die Gehölzstrukturen weitgehend erhalten.

Im Verhältnis zur vorhandenen Lebensraumausstattung führt der Verlust von einigen wenigen kleinen Laubbäumen und von Hausgartenflächen zur keiner wesentlichen Einschränkung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte. Es sind daher auch keine besonderen Betroffenheiten für die lokale Brutvogelfauna anzunehmen.

Die Wochenstuben der im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten sind durch gegenwärtige Planung nicht betroffen. Da ein Großteil der alten und mittelalten Laubbäume erhalten und mindestens 16 neue Straßenbäume gepflanzt werden und somit die Leitlinienfunktion innerhalb der Straßenzüge optimiert wird und darüber hinaus die Beleuchtung in den Straßen an die Ansprüche der Fledermäuse angepasst werden, ergibt sich für die im Kalkberg überwinternden Arten und Individuen durch die Planungen insgesamt eine Verbesserung der Situation.

Die für den Fortbestand der sommerlichen Lokalpopulationen wesentlichen Landschaftselemente rund um die Lohmühle, den Landrats-, Kur- und Therapiepark sowie die rückwärtigen Gärten am Sportplatz im Teilgeltungsbereich C werden von den aktuellen Planungen ebenso wenig berührt/bzw. nicht über das bisher mögliche Maß hinaus wie bestehende Quartiergebäude.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von geeigneten Nahrungshabitaten führen die aktuellen Planungen zu keinen nachhaltig negativen Veränderungen für den Lokalbestand, da alle geschlossenen Gehölzbestände erhalten werden. Mit Ausnahme der drei kleinen *Pipistrellus*-Arten ist die Betroffenheit für alle im Gebiet auftretenden Fledermausarten als gering bis sehr gering einzuschätzen. Für Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus führt die Beseitigung von potenziellen Einzelquartieren (u.a. auch von Balzquartieren) zu einer mittleren Betroffenheit. Negative Auswirkungen auf die Lokalpopulationen sind nach Anbringung artspezifischer Fledermauskästen (siehe Kapitel 2.4) für keine der vorkommenden Arten zu erwarten. (Bioplan 2008)

Artenschutzrechtliche Einordnung

Die mit der Aufstellung der drei Teil-B-Pläne ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Einzelquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG-*neu* verboten. Ein Verstoß liegt aber nur dann vor, wenn die ökologische Funktionsfähigkeit der Lebensstätte nach der Durchführung des geplanten Vorhabens für alle betroffenen, europäisch geschützten Arten nicht mehr gegeben ist (§ 42 (5) BNatSchG-*neu*). Nach gu-

tachterlicher Einschätzung kann genau dies aber durch die optimierte Planung (weitgehender Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen) und in Verbindung mit spezifischen, im Kapitel 2.4 näher beschriebenen Maßnahmenpaketen für alle im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten gewährleistet werden. Unter der Voraussetzung, dass alle Maßnahmen wie beschrieben umgesetzt werden, ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 43 (8) BNatSchG notwendig.

7.2.2.3 Schutzgut Landschaft

Die Funktion für die landschaftsbezogene Erholung wird hinsichtlich des Erhaltes vorhandener Wegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Auch bleibt das Erscheinungsbild des Gesamtensembles in den drei Teilgebieten weitgehend erhalten. Die neu zu bebauenden Flächen im Teilgebiet C werden nicht störend in Erscheinung treten, da sie sich an die vorhandene Bebauung anpassen und hinter der ersten Baureihe an der Linden- und Parkstraße liegen.

7.2.2.4 Schutzgut Boden

Durch die Planung des Wohngebietes wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Dadurch gehen auf den versiegelten Flächen alle Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Da jedoch alle Maßnahmen nach §34 BauGB zulässig sind, besteht kein Kompensationsbedarf.

7.2.2.5 Schutzgut Wasser

Durch die Vollversiegelung der Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen der Oberflächen- und somit auch der Grundwassersituation. Da jedoch alle geplanten Baumaßnahmen nach §34 BauGB zulässig sind, bedarf es keiner Kompensation.

7.2.2.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bestand an Kulturdenkmälern wird erhalten und dauerhaft gesichert.

7.2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen bzw. -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich und im Bereich von Erholungsflächen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Versiegelung von Böden und die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren.

Durch die Verdichtung der Bebauung und die beiden neu zu bebauenden Teilflächen im Teilgebiet C wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese angewiesen sind, eingeschränkt bzw. werden die Lebensräume verkleinert.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang und in Bezug auf die angrenzenden Gebiete nicht grundlegend verändert, d.h. dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen nicht als erheblich zu bewerten sind.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden sollte, würde sich die derzeitige Situation des Plangebietes trotzdem erheblich verändern. Da in einem Bestandsgebiet Entwicklungen möglich sind, die z.B. nach §34 BauGB zulässig sind, würde die bereits begonnene Nachverdichtung unreguliert weiter gehen. Dies könnte dazu führen, dass die Siedlungsstruktur ihren Wert und ihre Funktionalität nach und nach verliert. Ebenso könnten auf Dauer eine Vielzahl von Gehölzstrukturen entfallen, die für Mensch und Tier eine hohe Bedeutung aufweisen, da diese Einzelbäume und Gehölze zum Teil nicht unter Schutz stehen. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan erhalten sie diesen Schutz.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der Berücksichtigung der Umweltbelange sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 18ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

7.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Alle Baumfällungen und Gehölzrodungen sind zur Vermeidung von unbeabsichtigten Tötungen oder Zerstörung von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Mitte März) durchzuführen. Um dann jedoch ausschließen zu können, dass winterschlafende Fledermäuse bei der Beseitigung von Bäumen getötet werden, sind spätestens unmittelbar vor dem

Fällen alle vorhandenen Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Besatz zu kontrollieren. Aktuelle Winterquartiere in Baumhöhlen sind dann zu erhalten und der betreffende Baum zunächst zu verschonen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Neupflanzung von mindestens 16 Straßenbäumen in den drei Teilgebieten.
- Orts- und zeitnahe Anbringung von je einem artspezifischen Fledermausspaltenkasten für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm bzw. von 2 Kästen für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern. Die Kästen können z.B. in die naheliegenden Parkanlagen oder der Lohmühle aufgehängt werden. Da Fledermäuse eine gewisse Neigung zu spontanen Quartierwechseln besitzen, sollten baugleiche Fledermaushöhlen immer in Gruppen von 3 bis 5 Höhlen in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden. Eine fachkundige Begleitung bei der Anbringung der Kästen wird angeraten.
- Vorgezogene Anbringung von insgesamt 5 artspezifischen Spaltenkästen vorzugsweise im Kur- oder Therapiepark, um die volle ökologische Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für die Rauhauffledermaus zu garantieren. Da alle drei betroffenen *Pipistrellus*-Arten die gleichen Kastenquartiere besiedeln und diese gelegentlich sogar miteinander teilen, können die fünf Kästen für die Rauhauffledermaus auf den Bedarf für die beiden anderen Arten voll angerechnet werden.
- Bei der Erneuerung der Straßenbeleuchtung sind Natrium-Niederdrucklampen mit einer Abstrahlung nach unten einzubauen.
- Garagen und Carports sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Rück- und Seitenwände von Carportanlagen in den beiden Neubaugebieten sind zu begrünen.
- Stellplätze auf privaten Grundstücken und straßenunabhängige Wege sind nur in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.
- Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- Für die Bauarbeiten sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

7.2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da alle geplanten Baumaßnahmen nach §34 BauGB zulässig sind, wird keine Kompensation für die Schutzgüter Boden und Wasser erforderlich.

Auszugleichen ist jedoch die Rodung einer prägenden Linde (*Tilia cordata*) auf dem Grundstück Lindenstraße 1b. Diese Linde entfällt, da die Erschließung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke einem dauerhaften Erhalt der Linde entgegensteht. Für diese Linde mit einem Stammdurchmesser von 1,0 Metern (entspricht einem Stammumfang von 3,15 Metern) werden 7 Laubbäume (HST., 3 mal verpflanzt, 18-20 cm STU) neu gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in den Straßenräumen der in den drei Teilgebieten befindlichen Straßen (siehe Punkt 2.4.1 und Punkt 11 Fachbeitrag Natur und Landschaft zum BP 76).

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In einem längeren Auswahlverfahren im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen geprüft. Vier wesentliche Entscheidungsfaktoren führten zur Auswahl des Planungsgebietes:

- Innenstadtnahe Lage mit guter Versorgung und mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur,
- Notwendigkeit eines planerischen Rahmens zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung,
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließung,
- Gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang.

Nach intensiver Diskussion hat sich die Stadt Bad Segeberg entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den weiterhin vorhandenen Bedarf an innenstadtnahen Wohnbauflächen befriedigen. Dies hat Vorrang vor einer Bebauung an der Peripherie.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Zum Umweltbericht wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bioplan (2008): Artenschutzrechtliche Prüfung
- Bioplan (2007): Fledermauskundliches Fachgutachten
- Planung und Moderation (2009): Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft
- Stadt Bad Segeberg (2008): Teilrahmenplan Verkehr
- Büro Mücke (2009): Schalltechnische Prognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg
- Büro Mücke (2010): Schalltechnische Prognose und Beurteilung zum Teilgebiet C Variante 3 des Bebauungsplanes Nr. 76 in Bad Segeberg

- Büro Mücke (2009): Altlastenuntersuchung

Weitere umweltbezogene Informationen wurden dem Flächennutzungs- und dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg (2005/1997), entnommen.

7.3.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991².

7.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Ab dem Zeitpunkt der Gehölzanpflanzungen besteht für die Einzelbäume und flächige Gehölzanpflanzungen eine in der Regel zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist. Anschließend gehen die im Bereich öffentlicher Flächen angepflanzten Bäume und Gehölzbestände in das Eigentum und in die Obhut der Stadt Bad Segeberg über. Die langfristig angedachte Umgestaltung speziell der Esmarch-, Dorf-, Moltke-, Teichstraße und des Jürgensweges findet unter Federführung der Stadt Bad Segeberg statt. Gleiches gilt für die Neupflanzung der Straßenbäume (mindestens 16 Stück).

7.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.76 der Stadt Bad Segeberg soll es erreicht werden, in einen innenstadtnahen, gut versorgten Wohn- und Mischgebiet eine geregelte Entwicklung zu initiieren. Dabei sind neben der behutsamen Nachverdichtung ebenso der Erhalt der gut funktionierenden Siedlungs- und Freiraumstruktur und der Erhalt der Funktionen für die Tierwelt im Gebiet (hier speziell der Fledermäuse) die Planungsziele.

Vorgesehen ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im Bereich der Esmarchstraße, entlang der Ziegel- bzw. Kurhaus-/Eutiner Straße, sowie eines Sondergebietes für die Polizei an der Dorfstraße/Ziegelstraße. Diese Ausweisungen bilden weitgehend den Bestand ab und lassen in Teilgebieten eine Bebauung in zweiter Reihe zu. Weiterhin werden die Mischgebietsflächen ausgeweitet (Esmarchstraße) oder neu festgesetzt (Ziegelstraße, Kurhaus- und Eutiner Straße). Dies erfolgt, um einen Schutz vor dem Straßenlärm für die östlich/westlich gelegenen Wohngebiete zu erhalten. Im Teilgebiet C ist die Festsetzung von zwei neuen Wohnbauflächen vorgesehen.

² Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

Ein besonderer Schwerpunkt der Planung war die Analyse der Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie die Untersuchung der Bedeutung des Planungsgebietes für die Fauna (speziell Fledermäuse), da das Schutzgebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ in der Nähe liegt.

Als besonders erhaltenswert wurde die Siedlungs- und Freiraumstruktur in großen Teilen des Planungsgebietes bewertet. Dies führte dazu, dass über Festsetzungen gesichert wird, dass diese Strukturen auch im Zuge der Nachverdichtung langfristig erhalten werden. Eine größere Verdichtung der Bebauung wird nur im Bereich Linden-/Parkstraße zugelassen.

In Bezug auf die Fledermäuse wurde ermittelt, dass das Planungsgebiet in großen Teilbereichen eine sehr hohe Wertigkeit sowohl für die Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch für die Siedlungsfledermäuse aufweist. Besonders hervorzuheben ist der Bereich der Lohmühle (zwischen Schiller- und Hindenburgstraße), der eine herausragende Bedeutung als Flugtrasse für die Höhlenfledermäuse hat.

Durch die festgesetzten Entwicklungsmöglichkeiten kommt es nach gutachterlicher Einschätzung nur zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Tierwelt. Diese sind durch Maßnahmen so zu verringern, dass diese Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt werden können. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei dieser Einschätzung ist der weitgehende Erhalt der wertvollen Gehölzbestände und Einzelbäume im Planungsgebiet.

So entfällt von den prägenden Gehölzen nur eine Linde (Stammdurchmesser 1,0 Meter) auf dem Grundstück Lindenstraße 1b. Diese wird durch die Neupflanzung von mindestens 16 Straßenbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert.

8 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 sind für die Stadt Bad Segeberg bis auf die Baumpflanzungen in den Straßen keine Kosten zu erwarten. Erforderliche Erschließungskosten werden von den jeweiligen Investoren getragen.

9 Bodenordnung

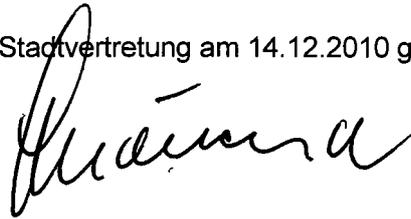
Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

Soweit die vorhandenen Grenzen auf Privatgrundstücken eine Bebauung in der festgesetzten Form nicht zulassen, sollen die geplanten Maßnahmen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.12.2010 gebilligt.

Bad Segeberg, den 1.5. Dez. 2010



Bürgermeister

