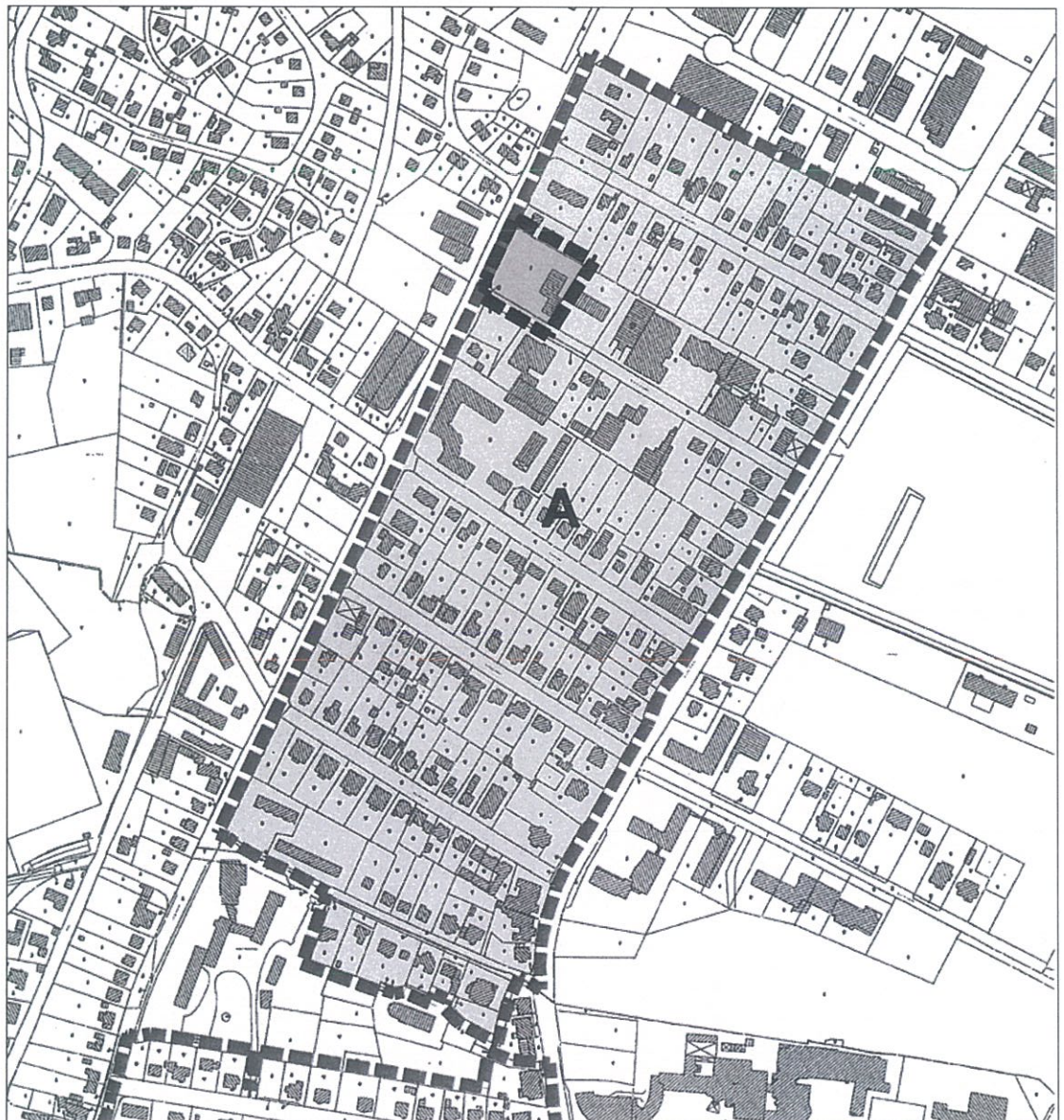




## **BEGRÜNDUNG zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 - Teilbereich A**

für das Gebiet nördlich der Esmarchstraße, östlich der Ziegelstraße,  
südlich angrenzend an die Bebauung Jürgensweg 17 - 27 und  
westlich angrenzend an die Bebauung Esmarchstraße 6



<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
<b>1 Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Plangebiet und Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
4.1 Bestand vor Ort .....	4
4.2 bisherige Darstellungen F-Plan .....	5
4.3 bisherige Festsetzungen B-Plan .....	5
<b>5 Planungsgrundsätze .....</b>	<b>6</b>
5.1 Ziel und Zweck der Planung, Projektbeschreibung.....	6
<b>6 Inhalt der Planung .....</b>	<b>7</b>
6.1 Art der Nutzung .....	7
6.2 Maß der Nutzung.....	7
6.3 Verkehr und Stellplätze .....	8
6.4 Ver- und Entsorgung .....	8
6.5 Immissionen / Emissionen.....	9
6.6 Altlasten.....	10
6.7 Grünordnung .....	11
<b>7 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>11</b>
<b>8 Bodenordnung .....</b>	<b>11</b>
<b>9 Beschluss .....</b>	<b>11</b>

## **Anlagen**

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, 23.04.2014
- 2 Planzeichnung Anpassung F-Plan
- 3 Schalltechnische Untersuchung des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 05.06.2013
- 4 Historische Kurzrecherche der Altlastensituation und Orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 21.07.2012

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich gesamt	0,32 ha
davon	
- Baugebiet SO Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie	0,29 ha
- Verkehrsfläche	0,03 ha

## 2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414), zuletzt geändert 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert 17.01.2011

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg entwickelt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt, der im März 2005 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“.

## 3 Plangebiet und Verfahren

Der Plangeltungsbereich gehört zum nördlichen Stadtgebiet und befindet sich an der Ziegelstraße nördlich der Esmarchstraße. Es ist Teil des B-Planes Nr. 76, Teilgebiet A, der im Jahre 2011 rechtskräftig wurde.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 20.09.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76 – Teilbereich A, für das Gebiet nördlich der Esmarchstraße, östlich der Ziegelstraße, südlich angrenzend an die Bebauung Jürgensweg 17 – 27 und westlich angrenzend an die Bebauung Esmarchstraße 6, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach vielfältigen Freizeiteinrichtungen in angemessenem Umfang und durch die Erweiterung bereits bestehender Nutzungen flächensparend nachgekommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liefert.

Mit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auf Grund des geringen Konfliktpotenzials der Planung (vorhandene Erschließung, Nachverdichtung von Flächen, intensive vorhandene Nutzungen auf dem geplanten Baugrundstück) wird die o.g. Möglichkeit in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt.

Um die geplanten Spielhallen- und Wettbüro-Nutzungen möglichst exakt festzulegen und die Lärmproblematik schon auf der B-Plan-Ebene zu lösen, wird ein vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Regelungen zu Öffnungs- und Betriebszeiten werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

## **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **4.1 Bestand vor Ort**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Esmarchstraße an der Einmündung zur Ziegelstraße. Der ca. 0,32 ha große Geltungsbereich umfasst das Bestandsgebäude einer Erlebnis-Gastronomie mit Spielcenter sowie den zugehörigen vorgelegerten Parkplatz und einen Teil der südlich angrenzenden Esmarchstraße. Im Westen grenzt die Ziegelstraße direkt an den Geltungsbereich. Das Plangebiet ist aufgrund der Verkehrsnutzung, des Betriebes der Gastronomie und des Spielcenters insbesondere durch Lärmbelastungen vorgeprägt.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzen mischgebietstypische Nutzungen an. Im Norden liegt die vorhandene Wohnbebauung am Jürgensweg, die über eine Länge von etwa 15 Metern nordöstlich des Geltungsbereiches durch Gärten vom Plangebiet getrennt wird. Westlich der Ziegelstraße schließen sich weitere mischgebietstypische Nutzungen an.

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Holsteiner Wasser GmbH und die zentralen Strom- und Gasversorgungsnetze der Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co KG (EWS).

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt. Eine Regenwasserleitung befindet sich sowohl in der Ziegelstraße als auch in der Esmarchstraße. Eine Schmutzwasserleitung

verläuft entlang der nördlichen Grenze im Plangebiet. Eine weitere Schmutzwasserleitung ist vom Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant.

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

#### **4.2 bisherige Darstellungen F-Plan**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt vom März 2005 stellt die Fläche im Geltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und Flächen für Ablagerungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dar.

Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitcenter und Erlebnisgastronomie“ nach § 11 BauNVO.

Da als Ergebnis der Historischen Kurzrecherche der Altlastensituation und der Orientierenden Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Stand 7/2012, der Altlastenverdacht für das Plangebiet ausgeräumt werden konnte, ist die Darstellung der Fläche für Ablagerungen nicht mehr erforderlich.

#### **4.3 bisherige Festsetzungen B-Plan**

Für das Plangebiet ist derzeit ein Mischgebiet festgesetzt. Im Teil B – Text des B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A wird zudem festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne von Gewerbebetrieben, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht, ausgeschlossen sind. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kasinos und -banken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen, sonstige Tanzlokale sowie Betriebe, einschließlich Bordelle, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Für das Plangebiet der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 76, Teilbereich A sind weiterhin Lärmpegelbereiche, die Firstrichtung, eine zwingend zweigeschossige Bauweise und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgesetzt. Im Teil B – Text werden weitere Festsetzungen getroffen, z.B. dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und gemäß § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude im Plangebiet zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze/-linie nicht errichtet/angelegt werden dürfen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A ersetzt im Plangebiet die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A.

## 5 Planungsgrundsätze

### 5.1 Ziel und Zweck der Planung, Projektbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich derzeit durch die vorhandenen Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden nicht im Vordergrund steht, aus.

Die Stadt Bad Segeberg hat in der Vergangenheit Anfragen nach Genehmigungen für Wettbüros und Betriebe des Glückspiels sehr zurückhaltend befördert, um den negativen Auswirkungen des Glückspiels keinen Vorschub zu leisten und die Schutzbelange der Bevölkerung, insbesondere in innerstädtischen Quartieren und zentralen Lagen sowie im direkten Umfeld von Schulen, Jugendeinrichtungen und von jungen Menschen stark frequentieren Bereichen, zu wahren.

Die Nachfrage nach Wettbüros und Spielhallen hält unvermindert an. Die Stadt hat sich entschlossen, dem Begehren des Betreibers des auf dem Grundstück befindlichen Restaurants/Freizeitcenters in einem angemessenen Umfang nachzukommen.

Durch die Erweiterung des Freizeitangebotes wird auf bereits bestehende Nutzungen aufgebaut. Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“ werden die zulässigen Nutzungen konkret bestimmt und somit andere Nutzungsarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Nutzungen von Erlebnisgastronomie und Freizeitcenter können durch zwei separate Eingänge und die Grundrissgestaltung des Bestandsgebäudes unabhängig voneinander betrieben werden. Der Stellplatzbereich wird in Nord und Süd unterteilt und kann mit Hilfe von zum Teil versenkbaren Pollern oder Ähnlichem getrennt werden. Diese Absperrvorrichtungen sollten in rot-weißer Farbe und möglichst retroreflektierend gestaltet werden.

Nördlich der Stellplätze und des Wettbüros ist eine Lärmschutzwand von 3 Metern Höhe zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vorgesehen.

Erschlossen wird das Gelände des Freizeitcenters und der Erlebnis-Gastronomie von Westen über die Ziegelstraße und von Süden über die Esmarchstraße.

Der Neubau des Wettbüros ist in eingeschossiger Bauweise vorgesehen und ordnet sich in seiner Größe dem Bestandsgebäude unter. Damit wird die Hauptfunktion des Bestandsgebäudes mit Erlebnis-Gastronomie und dem abgeteilten Spielcenter deutlich. Das Wettbüro ist durch seine eingangsnah Lage zum Spielcenter eindeutig dem Freizeitcenter zuzuordnen, während sich die Erlebnis-Gastronomie mit ihrem südlichen Eingang am Biergarten ihrerseits abgrenzt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Grundformen der Gebäude und ihre Lage, die Lärmschutzwand und die Anordnung der Stellplätze dargestellt.

## 6 Inhalt der Planung

### 6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen der Erlebnis-Gastronomie „Greens“ mit Spielcenter geprägt.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“ fest, in dem Nutzungen für ein Wettbüro, Internetcafé, Spielhalle mit maximal 12 Spielautomaten und Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Räume für Spielgeräte ohne Gewinnmöglichkeiten, wie Flipper, Dart, Billard etc., Räume zum Anmieten für Familien- und Betriebsfeiern, Catering-Dienst, Pizza-Service, Schank- und Speisewirtschaften, den Betrieben zugehörige Büros sowie aus den Nutzungen abzuleitende Nebenanlagen zugelassen werden.

Mit der Änderung des B-Planes wird die Art der Nutzung um ein Wettbüro mit ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, einen Catering-Dienst, einen Pizza-Service und der Umfang der Vergnügungsstätte erweitert. Die Nutzung der Spielhalle wird auf maximal 12 Spielautomaten und Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und sonstige Spielgeräte ohne Gewinnmöglichkeiten begrenzt.

Da die Ergänzung der Nutzungsarten eher gering ist und in einem überschaubaren Rahmen stattfindet, ist nicht von erheblichen Auswirkungen des geplanten Sondergebietes „Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“ auf die angrenzenden mischgebietstypischen Nutzungen und das Allgemeine Wohngebiet auszugehen.

Die nächste Schule (Heinrich-Rantzau-Schule) südlich der Hindenburgstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 Metern zum Plangebiet, hiermit ist der Kinder- und Jugendschutz, bezogen auf die Entfernung Schule-Spielcenter, ausreichend gesichert.

### 6.2 Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist durch die derzeitigen bzw. vergangenen Nutzungen als überwiegend gewerblich genutzte Mischgebietsfläche geprägt. Nutzungsbedingt ergibt sich hierdurch ein relativ hoher Versiegelungsgrad.

Mit den vorhandenen und geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich wird eine Grundfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> überbaut. Das Baufenster umfasst auch den Bereich des Biergartens, um einen möglichen Ausbau zum Wintergarten o.ä. zu ermöglichen.

Die Bebauung entspricht, bezogen auf die gesamte Fläche des Sondergebietes, einer GRZ von ca. 0,4. Dadurch passt sich das Sondergebiet „Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“ der zulässigen GRZ des nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes an.

Es müssen Flächen für Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden. Um ausreichend Rangiermöglichkeiten und befestigte Zuwegungen zu ermöglichen, ist ein

hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet erforderlich. Daher darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,88 überschritten werden.

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet findet sich z.T. auch in den angrenzenden Mischgebieten wieder und ist für die Nutzung als Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie notwendig.

Gemäß den Festsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A soll ein Streifen von 8 Metern Breite zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze aus städtebaulichen Gründen frei bleiben von Überbauungen durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und gemäß § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude. Diese Regelung wird übernommen. Ausgenommen davon sind Stellplätze.

Die vorhandene Netto-Gastraumfläche der Erlebnis-Gastronomie wird gemäß ihrem Bestand auf maximal 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Begrenzung ist notwendig, um den aus der Nutzung resultierenden An- und Abfahrverkehr einschätzen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen treffen zu können. Die Netto-Gastraumfläche umfasst die Fläche der Gasträume ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen, wie Küchen, Toiletten, Flure und Lagerräumen.

Weiterhin werden die Öffnungszeiten der Erlebnis-Gastronomie von 6 bis 22 Uhr im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag festgeschrieben, um die zulässigen nächtlichen Beurteilungspegel für Gewerbelärm zu berücksichtigen.

### **6.3 Verkehr und Stellplätze**

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von Westen über die Ziegelstraße und von Süden über die Esmarchstraße erschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Öffnungszeiten von Erlebnis-Gastronomie und Spielcenter mit Wettbüro und aus Gründen des Lärmschutzes erfolgt nach 22 Uhr eine Trennung des Parkplatzes. Der südliche Teil des Parkplatzes wird von der Esmarchstraße angefahren und mit Hilfe von Pollern o. Ä. nach Schließung der Erlebnis-Gastronomie um 22 Uhr abgesperrt. Diese Absperrvorrichtungen sollten in rot-weißer Farbe und möglichst retroreflektierend gestaltet werden. Der nördliche Parkplatz, der von der Ziegelstraße angefahren wird, bleibt für die Nutzer des Spielcenters und des Wettbüros uneingeschränkt geöffnet.

Auf dem Parkplatz Nord sind 13, auf dem Parkplatz Süd 26 Stellplätze vorhanden bzw. geplant.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert (siehe Ziffer 4.1). Für die vorhandenen und geplanten Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt werden im B-Plan als mit Leitungsrechten



zu belastende Flächen in einer Breite von 3 Metern zu Gunsten des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt festgesetzt.

Das Baugrundstück wird durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH versorgt. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen des Unternehmens, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Antrag zu stellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus der Trinkwasserleitung der Holsteiner Wasser GmbH. Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet für mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

## **6.5 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist durch die verhältnismäßig hohe Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Ziegelstraße geprägt. Zum Schutz der den Betrieben zugehörigen Büronutzungen ist ein Mindestmaß an passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 - Teilbereich A übernommen.

Weiterhin werden durch das An- und Abfahren der Stellplätze Emissionen verursacht. Die Schalltechnische Untersuchung des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 05.06.2013 (Anlage 3) prognostiziert den durch die Parkplatzbewegungen sowie den bereits realisierten Außengastronomiebereich entstehenden Gewerbelärm sowie den durch das geplante Freizeitcenter entstehenden Freizeitlärm im Bereich des geplanten Sondergebietes „Freizeitcenter und Erlebnis-Gastronomie“. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes vorgesehen. Dem Gutachten liegen folgende Planungsinhalte zugrunde:

- Öffnungszeiten der Erlebnis-Gastronomie von 6:00 bis 22:00 Uhr,
- Netto-Gastraumfläche<sup>1</sup> maximal 500 m<sup>2</sup>,
- Nutzung des Parkplatzes Süd von 6:00 bis 22:00 Uhr
- Gestaltung des Parkplatzes wie im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- Lage und Höhe der Lärmschutzwand wie im Vorhaben- und Erschließungsplan, Ausführung Anlage 2.3 und 2.4 der Schalltechnischen Untersuchung.

---

<sup>1</sup> Die Netto-Gastraumfläche umfasst die Fläche der Gasträume ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen, wie Küchen, Toiletten, Flure und Lagerräumen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Freizeitlärmrichtlinie werden in der Tageszeit an allen maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 6 dB (A) unterschritten, die Emissionsbeiträge der Erlebnis-Gastronomie sowie des geplanten Freizeitzentrums sind damit als nicht relevant anzusehen.

In der lautesten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte an fast allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Gewerbebetriebe/Freizeitanlagen sind nicht aktiv, eine Betrachtung der Vorbelastung entfällt daher.

Eine leichte Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm tritt in der Nachtzeit an den Baugrenzen südlich der Esmarchstraße auf, an der gemäß Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Derzeit befindet sich an dieser Stelle der Parkbereich eines Autohauses. Die prognostizierte Überschreitung liegt im Bereich von 1 bis 2 dB (A). Pegeländerungen in diesem Bereich sind vom menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Da die Prognosedaten weiterhin auf Werten „zur sicheren Seite“ basieren, ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich.

Festlegungen zu den Betriebszeiten etc. werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## **6.6 Altlasten**

Da auf den ehemals als Kfz-Reparaturwerkstatt und Tankstelle genutzten Flächen des Plangebietes Altlasten nicht auszuschließen waren, wurde eine Historische Kurzrecherche der Altlastensituation und Orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH durchgeführt (Anlage 4).

In der Kurzrecherche der Altlastensituation und der Orientierenden Untersuchung wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. § 2 Nr. 3 BBodSchG ermittelt. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist auszuschließen. Der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden. Kontaminationsbedingte Kosten für die Sanierung von Untergrundverunreinigungen fallen nicht an.

Auf den langjährig gewerblich genutzten Flächen können dennoch Belastungsbereiche unentdeckt bleiben. Mit unterirdischen Hindernissen wie Fundamente und Hohlräume sowie mit standunsicheren und belasteten Verfüllmassen muss gerechnet werden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen. Eine Dokumentation der gutachterlichen Überwachung ist der UBB Se nach Abschluss der Maßnahme kurzfristig zu übermitteln.

## 6.7 Grünordnung

Um den Stellplatzbereich aufzulockern und eine angemessene Begrünung zu gewährleisten, ist pro angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Festsetzungen zu Pflanzgröße, Pflanzqualität, Artenauswahl und Größe der unversiegelten oder zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu versehenen Fläche pro Baumpflanzung wurden überwiegend aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A übernommen, um eine Angleichung der Begrünung zu den umgebenden Baugebieten zu gewährleisten.

Weiterhin ist mindestens die dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite der Lärmschutzwand mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Durch die Bepflanzung der „Rückseite“ der Lärmschutzwand passt sie sich der benachbarten Garten- und Wohnnutzung an.

Im Sondergebiet sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 20 Metern pro 10 Meter Wandlänge mit je drei Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Auch diese Begrünung trägt dazu bei, sich in die angrenzenden Nutzungen besser einzufügen.

## 7 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 76 – Teilbereich A entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Kosten.

## 8 Bodenordnung

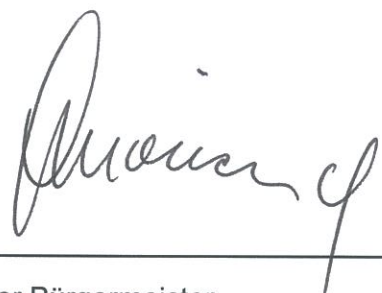
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.05.2014 gebilligt.

Bad Segeberg, den 23. JUNI 2014



  
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister