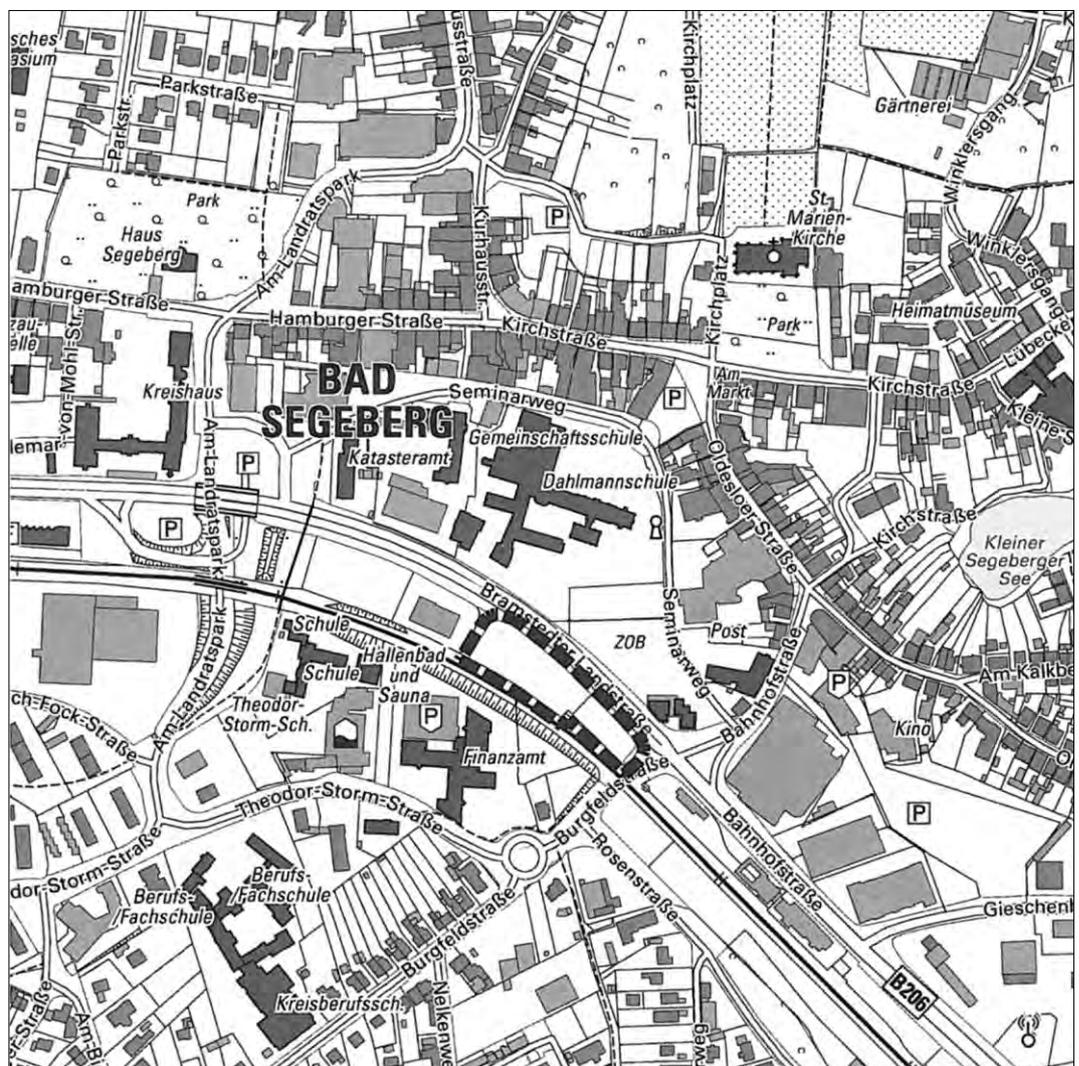




## BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77, 2. Änderung „Neuer Bahnhof“

für das Gebiet südlich der B 206,  
nördlich der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster,  
westlich der Burgfeldstraße und östlich der neuen Erschließungsstraße





Inhalt:	Seite:
<b>1 Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>3 Plangebiet und Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>4 Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	2
4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung .....	4
4.3 Entwicklung aus dem F-Plan, Berichtigung .....	5
<b>5 Planungsgrundsätze .....</b>	<b>5</b>
5.1 Ziel und Zweck der Planung .....	5
5.2 Konfliktpotenzial angrenzender Nutzungen .....	5
<b>6 Inhalt der Planung .....</b>	<b>6</b>
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	6
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.1.3 Baugestaltung .....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV .....	9
6.3 Stellplätze .....	9
6.4 Ver- und Entsorgung .....	10
6.4.1 Versorgung .....	10
6.4.2 Entsorgung .....	10
6.5 Grün- und Freiflächen .....	11
6.6 Denkmalschutz .....	11
6.7 Immissionen / Emissionen .....	12
6.7.1 Blendwirkungen .....	12
6.7.2 Immissionen .....	12
6.7.3 Altlasten .....	13
6.8 Sichtfelder .....	13
<b>7 Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>8 Beschluss .....</b>	<b>14</b>

---

## Anlagen

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, 30.08.2013
- 2 Planzeichnung Berichtigung F-Plan
- 3 Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandel am Bad Segeberger Bahnhof, 26.11.2012 sowie Ergänzung vom 28.03.2013
- 4 Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 77, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg, Büro LAIRM CONSULT GmbH Beratendes Ingenieurbüro, Hammoor, 25.02.2013



## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich davon:	gesamt	ca. 0,4 ha
- Baugebiet SO „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof“		ca. 0,4 ha

## 2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 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 den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof“.

## 3 Plangebiet und Verfahren

Der Plangeltungsbereich gehört zum Innenstadtbereich und befindet sich südöstlich der Altstadt Bad Segebergs. Es werden ehemals vorhandene gewerbliche Bauflächen im Bereich des neuen Bahnhaltepunktes überplant.

Das Plangebiet ist Teil des B-Plans Nr. 77 der Stadt Bad Segeberg. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 01.02.2011 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet wird im Süden von den Gleisanlagen der Bahnstrecke Neumünster-Bad Oldesloe und im Norden von der B 206 begrenzt. Mit der 2. Änderung des B-Planes wird eine Nachverdichtung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a

BauGB ermöglicht. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird weit unterschritten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) wird nicht eintreten.

Die Aufstellung des B-Planes sichert Investitionen und schafft Arbeitsplätze. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) enthaltenen Maßnahmen sollen kurzfristig umgesetzt werden.

## **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Das 0,4 ha große Plangebiet wird über eine Abbiegerstraße südlich der B 206 von Nordwesten erschlossen.

Die geplante Baufläche wird heute überwiegend als Behelfsparkplatz genutzt. Er ist provisorisch mit Sand und Schotter befestigt.

Südwestlich angrenzend befindet sich der Bahnsteig des neuen Bahnhofpunktes der Nordbahn.

Im Südosten des Plangebietes, im Bereich der Einmündung Burgfeldstraße in die B 206, sind ein containerartiger Bau für den Kartenverkauf und als Aufenthaltsraum sowie überdachte Fahrradständer errichtet worden. Diese werden mit Beginn der Baumaßnahmen entfernt.

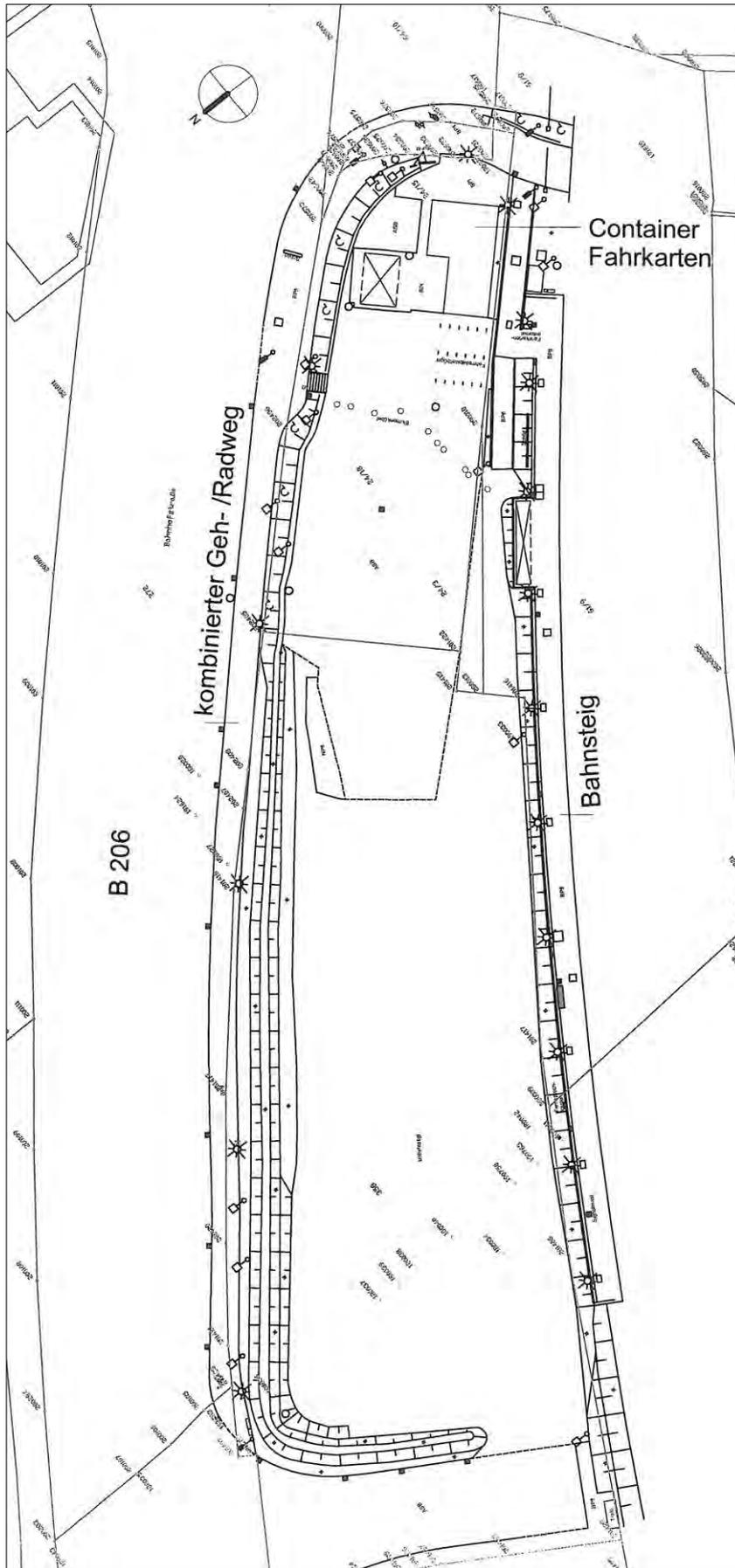


Abb. 1: Lageplan Vermessung vom 10.01.2013 (Vermessungsbüro Jamke)

## Zeichenerklärung

	Baum		Ampel
0,30/7	Stammdurchmesser/Kronendurchmesser		Mischwald
	Nadelbaum		Sträucher
	Hydrant		Rasen
	Wasserschieber		Rasen
	Gasschieber		Sitzbank
	Regenfallrohr		Papierkorb
	Trumme		Pfosten
	Schachtdeckel		
	Lampe		
	Leuchte		
	Schild		
			ASB = Asphaltfläche
			B = Betonfläche
			BPl = Betonplatten
			BPfl = Betonpflaster
			KIPfl = Klinkerpflaster
			NPfl = Naturpflaster
			RG = Rasengitterplatten

## 4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung

Das Vorhaben befindet sich mittig des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 „Neugestaltung Bahnhofsumfeld“.

Im überplanten Teil des B-Planes Nr. 77 sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8,
- Sondergebiet Bahnhof und Dienstleistungszentrum mit einer GRZ von 0,8,
- zwingende II-geschossige Bebauung,
- maximale Gebäudehöhe von ca. 13,50 m über Fahrbahnoberfläche B 206,
- Straßenverkehrsfläche (Planstraße A),
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, Parken, Fahrradständer,
- zu pflanzende Bäume ( 8 Stck.),
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen) und
- die Ortsdurchfahrtsgrenze KM 29.616.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 77 werden im Bereich des überplanten Gebietes durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 77 ersetzt.

### **4.3 Entwicklung aus dem F-Plan, Berichtigung**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt stellt für das B-Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 77 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ fest. Der F-Plan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 2).

## **5 Planungsgrundsätze**

### **5.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der südöstlich vom Plangebiet gelegene ehemalige Bahnhof von Bad Segeberg wird seit 2002 / 2003 nicht mehr als Bahnhof genutzt. Seither bemüht sich die Stadt Bad Segeberg, im Plangebiet ein Gebäude für Dienstleistungen mit Bahnhofsfunktion errichten zu lassen.

Es wird ein Planungserfordernis gesehen,

- um die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes für die Errichtung des „Neuen Bahnhofes“ entsprechend der vorliegenden Investorenplanung zu modifizieren (siehe VEP, Anlage 1),
- um die Verbindung zwischen Bahnhof und Stadt gestalterisch und räumlich aufzuwerten (Aufhebung des provisorischen Parkplatzes),
- um die Stadteingangssituation langfristig zu verbessern.

Die Stadt Bad Segeberg hat mit der Stilllegung des alten Bahnhofes keinen ansprechenden Haltepunkt mehr. Die bahntechnische Abwicklung erfolgt am neuen Bahnhofshaltepunkt, der nordwestlich des Kreuzungsbereiches Burgfeldstraße – Bahnhofstraße liegt. Die jetzige Situation am Bahnhofshaltepunkt ist eine behelfsmäßige Übergangslösung, die eine konkrete Planung erfordert. Die vorübergehende Unterbringung einiger bahnhofsnahe Nutzungen in Containern stärkt derzeit nicht die Stadteingangsfunktion des neuen Bahnhofes.

Mit der Neuordnung dieser Fläche, dem Bau eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums am neuen Bahnhof, ergeben sich positive städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für diesen Stadteingangsbereich.

### **5.2 Konfliktpotenzial angrenzender Nutzungen**

Neben Einzelhandelsflächen sind auch Büroflächen für freie Berufe etc. geplant, die Arbeitsräume für den dauernden Aufenthalt gemäß DIN 4109 enthalten. Diese Arbeitsplätze können durch den Lärm der angrenzenden Bahnstrecke und der B 206 belastet werden (vgl. Kapitel 6.7.2 der Begründung).

## **6 Inhalt der Planung**

### **6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die bisher festgesetzte Planstraße A entfällt, die Verkehrsfläche und das Gewerbegebiet werden zum Sondergebiet. Es erfolgt eine Bebauung im Nordwesten und Südosten des Plangebietes. Zur Akzentuierung der Übergangssituation in die Bahnhofstraße und der Eingangssituation in die Burgfeldstraße wird der Südteil des Gebäudes 1 zweigeschossig als sogenannter „Kopfbau“ ausgeführt.

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet maximal 1300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig, sie sind somit der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup>) zuzuordnen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Sondergebieten zulässig, wenn das Plangebiet nicht als Kerngebiet ausgewiesen werden kann oder soll. Da das Plangebiet nicht die typischen, vielfältigen Nutzungen eines Kerngebietes aufnehmen, sondern verhältnismäßig einseitig dem Einzelhandel und den Dienstleistungen dienen soll, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen maximalen Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimentgruppen (Drogeriemarkt, Schuhfachmarkt und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente der aufgeführten Liste, Bäckerei / Café / Kiosk) resultieren aus der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros CIMA vom 26.11.2012 sowie aus der Ergänzung vom 28.03.2013. Mit der Einhaltung der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen etc. wird gewährleistet, dass das Versorgungszentrum Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Liste der zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde aus den „Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Fachbaustein Einzelhandel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)“ vom 18.08.2010 für die Stadt Bad Segeberg abgeleitet.

Die kleineren Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je 60 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> sind auf den bahnhofstypischen Besatz (z.B. Kiosk mit Schreibwaren, Zeitschriften, Tabakwaren etc., Handyshop, Blumenladen) beschränkt, um eine optimale Eignung der künftigen Ansiedlungen am Bahnhofsareal sicherzustellen.

Mit dem Vorhaben soll für das Bahnhofsareal in Bad Segeberg eine nachhaltig tragfähige Entwicklungsperspektive geschaffen werden. Bezüglich der einzelhandelsrelevanten Nutzungen ist es daher wichtig, den dort künftig ansässigen Betrieben langfristig auch Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenumschichtungen zu ermöglichen, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind. Auch sollen länger andauernde Leerstände am Bahnhofsstandort als Folge eines Betreiberwechsels vermieden werden, indem Spielräume für eine flexiblere sorti-

mentsbezogene Flächennutzung innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens geschaffen werden.

Somit sind definierte, nicht zentrenrelevante Sortimente für die Fläche des Schuhfachmarktes als zulässig festgesetzt worden, die die o.g. Flexibilität ausreichend gewährleisten.

Die festgesetzten Dienstleistungen ergänzen den Standort um zentrumsnahe Arbeitsplätze, die verkehrstechnisch gut zu erreichen sind und die gleichzeitig die Bahnhofsfunktion stärken.

Aufgrund der Verlärmung von der Bahntrasse und der B 206 wurden Wohnnutzungen nicht mit aufgenommen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen nehmen die im VEP enthaltenen Nutzungsflächen auf.

Um für den neuen Bahnhof möglichst viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wird eine erhöhte Versiegelung von Flächen außerhalb der Hauptbaukörper bis zu einer GRZ von 0,98 zugelassen.

Um für die Bahnreisenden eine Toilette vorzuhalten, wurde mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt, im Plangebiet, beispielsweise in den Räumlichkeiten der geplanten Backwarenverkaufsstelle mit Café und Bistrobetrieb, für die Öffentlichkeit eine barrierefreie Toilette vorzuhalten. Dieses entspricht dem von der Stadt Bad Segeberg verfolgten Konzept der „netten Toilette“.

### **6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes ist die Bebaubarkeit eingeschränkt. Um trotzdem eine funktionsgerechte und gestalterisch ansprechende Bebauung zu ermöglichen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Bebauungen bis auf die Grenze von Nachbargrundstücken ermöglicht. Die Unterschreitung der Abstandsregelungen erfolgt hauptsächlich zu den öffentlichen Straßen und führt dort zu keinen Beeinträchtigungen. Eine ausreichende Belichtung der Innenräume wird durch die Festsetzung nicht behindert.

In Richtung Südwesten zur Bahnstrecke wird die Festsetzung des derzeit gültigen B-Planes Nr. 77 übernommen. Eine Einschränkung der derzeit geltenden Nachbarrechte erfolgt somit nicht. Die planfestgestellte Bahntrasse mit ihren Anlagen ist zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Geschossigkeiten orientieren sich am VEP. Vorgesehen ist eine überwiegend eingeschossige Bebauung, die in ihrer Einfachheit die gewerbliche Nutzung zeigt. Im Südosten ist ein sogenannter „Kopfbau“ geplant, der die Einmündung in die Burgfeldstraße markiert und auf den neuen Bahnhof hinweist.

### 6.1.3 Baugestaltung

Die größtenteils eingeschossige Bauweise fügt sich in das Bahnhofsumfeld ein, da die Gebäude in unmittelbarer Nähe ebenfalls eingeschossig sind. Zur Verdeutlichung der Bahnhofsfunktion und der besonderen städtebaulichen Situation im Übergang zur Altstadt ist im Süden ein zweigeschossiger „Kopfbau“ vorgesehen, der der Orientierung dient und die Eingangssituation zum Bahnhof hervorhebt.

Aufgrund des erhöhten Geländeneiveaus des Plangebietes zum Bürgersteig der B 206, muss der Höhenunterschied durch Treppen und Rampen überbrückt werden. Im Kreuzungsbereich der Burgfeldstraße und der B 206 entsteht ein Vorplatz, der im Bereich der Einmündung über eine großzügige Treppenanlage und im Bereich der Burgfeldstraße ebenerdig erreichbar ist. Von diesem Vorplatz aus ist der Ticketschalter der Nordbahn und der Bahnsteig barrierefrei erreichbar.

Über eine Treppe und eine Rampe sind die Stellplätze und der zweite Fachmarkt fußläufig an den Bahnsteig angebunden. Die Stellplätze sind ebenfalls über 3 Treppen vom Bürgersteig entlang der B 206 aus erreichbar. Die Treppen sowie ihre Stützwände werden aus Beton gefertigt, um diese Elemente robust und schlicht zu gestalten. Der Stellplatzbereich und der Vorplatz werden mit einem Pflasterstein aus Beton angelegt, um das Material zu wiederholen und auch hier die Vorteile der Strapazierfähigkeit zu nutzen. Weiterhin sind im Bereich der Stellplätze 8 Bäume als Hochstamm zu pflanzen (siehe 6.5 Grün- und Freiflächen), um ihn ausreichend zu begrünen.

Die Gebäude werden in zwei Farbtönen verputzt, um die Fassaden zu gliedern. Werbeschilder sind vorzugsweise an den Fassaden anzubringen. Maßgeblich ist hier die Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung der Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen.

Um die Nutzungseinheit des „Kopfbaus“ optisch von den Fachmärkten zu trennen, wird der Übergang mit großformatigen Platten gestaltet. In diesem Trennungsbereich befindet sich auch ein Notausgang, dem eine Treppe vorgelagert ist. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist an der Fassade zur B 206 ein Gebäudesockel von ca. 80 cm vorgesehen.

Die Fassade des Gebäudes 1 erhält auf Seite der Gleisanlagen eine Aufschrift „Stadt Bad Segeberg“, um die Bahnreisenden willkommen zu heißen. Weiterhin ist ein Schriftzug „Bad Segeberg“ auf dem Dach des „Kopfbaus“ angebracht, um auch hier einen Orientierungspunkt zu schaffen.

Die Fenster der Gebäude sind mit Metallrahmen oder Kunststoffrahmen in RAL 7016 mit maximal 5 cm Leibung zur Fassade auszuführen, um die Vor- und Rücksprünge von Wand und Fenstern auf ein Minimum zu reduzieren.

Die konkreten Farbtöne und Materialien werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV angebunden. Der neue Bahnhof befindet sich in direkter Nachbarschaft, der ZOB liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 206.

Die Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt von der B 206 über die im Nordwesten an das Plangebiet grenzende öffentliche Erschließungsstraße.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das geplante Sondergebiet liegt teilweise noch im Bereich der Anbauverbotszone, deren Einhaltung die Grundstücke jedoch derart einengen würde, dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich wäre. Im rechtsgültigen B-Plan Nr. 77 wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck auf die Einhaltung der Anbauverbotszone verzichtet, da durch den geplanten Bau der A 20 die B 206 zur Gemeindestraße heruntergestuft und dann die Anbauverbotszone aufgehoben wird.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 77 verändert diese Situation nicht. Daher wird auch in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 77 auf die Einhaltung der Anbauverbotszone verzichtet.

## 6.3 Stellplätze

Mit der Umsetzung der Planung entfallen heute vorhandene Stellplätze auf der provisorisch hergerichteten Fläche. Die jetzige Nutzung ist der Tatsache geschuldet, dass eine Bebauung der Fläche gemäß dem gültigen B-Plan Nr. 77 noch nicht durchgeführt worden ist. Bei einer früheren Realisierung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums am Bahnhof, wäre der Behelfsparkplatz nicht mehr vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Bahnhofes, insbesondere durch den benachbarten ZOB, ist ausreichend gesichert. Des Weiteren stehen in der Nähe, wie z.B. am alten Bahnhofsgebäude, Park and Ride Parkplätze kostenlos zur Verfügung. Westlich des Plangebietes auf dem Parkplatz „Rampe Feuerwehr an der B 206“ und nordwestlich des Plangebietes auf dem Parkplatz „Seminarweg“ sowie östlich des Plangebietes auf dem Parkplatz „Gieschenhagen“ stehen weitere, jedoch zum Teil gebührenpflichtige Parkplatzkapazitäten für Pendler zur Verfügung.

Die Stadt strebt mittelfristig an, nordwestlich des benachbarten ATU-Grundstückes (Flurstück 357), einen Parkplatz zu errichten, ggf. mit teilweise gebührenfreien Park & Ride – Parkplätzen.

Auf der zwischen den beiden Gebäuden befindlichen Stellplatzanlage sind 57 Stellplätze geplant. Gemäß Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, zuletzt geändert am 17.07.2000, müssen für die geplanten Nutzungen 46 Stellplätze bereitgestellt werden. Von den 57 Stellplätzen sind 3 Stellplätze als „Kiss and Ride“ für das Abholen oder Bringen von Reisenden, 3 Stellplätze für Taxis und ein Stellplatz für Behinderte vorgesehen.

Parallel zur B 206 und auf dem Vorplatz sind insgesamt 100 Stellplätze für Fahrräder mit mindestens 50 Fahrradbügeln vorgesehen. Im Bereich des Gebäudes 2 sind die Fahrradstellplätze überdacht. Die Fahrradstellplätze, die zwischen den Gebäuden errichtet werden, sind durch eine Winkelstützwand von den etwa 1 m höher gelegenen PKW-Stellplatzanlagen getrennt. Zu beiden Seiten der Fahrradstellplätze sind Treppen auf den Stellplatzbereich vorgesehen, um eine gute Wegeverbindung von den Fahrradstellplätzen über den PKW-Stellplatzbereich und zu den Bahngleisen zu schaffen. Die Stellplätze werden vom Vorhabenträger errichtet und auf Dauer unterhalten.

Die Stadt prüft derzeit die Aufstellung von abschließbaren Fahrradboxen auf einem benachbarten Standort.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

### **6.4.1 Versorgung**

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

Die Löschwasserversorgung ist 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. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt im Bauantragsverfahren.

Das Baugrundstück wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH versorgt. Der Beginn der Baumaßnahmen sollte dort mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Bereich des Bürgersteiges entlang der B 206 und der Burgfeldstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen nicht zu verringern. 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.

### **6.4.2 Entsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt. Der Schmutzwasseranschluss hat aufgrund der freien Kapazitäten der vorhandenen Leitungen im Südosten des Plangebietes zu erfolgen.

Für die Oberflächenentwässerung existiert bereits eine Vorstreckung auf das Grundstück. Die Ableitung erfolgt über einen parallel zur B 206 verlegten Kanal über das Grundstück mit der Flurstücksnummer 357 zum vorhandenen Regen-

rückhaltebecken an der B 206 unterhalb der Fußgängerbrücke. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 357 besteht eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des im Geltungsbereich befindlichen Flurstückes Nr. 358. Das Oberflächenwasser kann somit über die vorhandene Leitung über das Flurstück 357 abgeleitet werden.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Der Behälterstandort ist jederzeit für die Abfallsammelfahrzeuge frei zugänglich zu halten und muss ohne ein Rückwärtsfahren erreichbar sein. Eine endgültige Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **6.5 Grün- und Freiflächen**

Aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung von Fahr- und Gehflächen ist nur ein geringer Grünflächenanteil vorgesehen. Ein wichtiges gestalterisches Element sind die klein- und größerkronigen Bäume, die den Stellplatzbereich begrünen.

Die im B-Plan Nr. 77 festgesetzten acht Einzelbäume werden bezüglich der Anzahl im VEP berücksichtigt. Es sind acht Bäume aus der folgenden Sortenliste vorgesehen:

- Weißdorn (*Crataegus prunifolia* „Splendens“) als Hochstamm, 14/16 cm Stammumfang,
- Apfeldorn (*Crataegus* „Carrierei“) als Hochstamm, 14/16 cm Stammumfang,
- Zierapfel (*Malus* „Evereste“, *Malus toringo* „Browsers Beauty“) als Hochstamm, 14/16 cm Stammumfang,
- Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang,
- Mehlbeere (*Sorbus aria*) als Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang.

## **6.6 Denkmalschutz**

Südwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Kulturdenkmal (alter Bahnhof). Weiterhin steht die Dahlmannschule nördlich des Plangeltungsbereiches unter Denkmalschutz. Auswirkungen der Planung auf die Denkmale sind nicht erkennbar.

Die Obere Denkmalschutzbehörde kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **6.7 Immissionen / Emissionen**

### **6.7.1 Blendwirkungen**

Beleuchtete Werbeanlagen müssen gegenüber den angrenzenden Gleisanlagen so ausgerichtet werden, dass davon keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke ausgehen.

### **6.7.2 Immissionen**

Im Plangebiet sind neben Einzelhandelsflächen auch Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Anwaltskanzleien, Arztpraxen etc. zulässig, die schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 aufweisen.

Die angrenzenden Straßen und die Bahnlinie senden Emissionen aus, die ohne Schutzmaßnahmen die zulässigen Grenzwerte in Aufenthaltsräumen überschreiten. Da die vorhandenen Nutzungen hingenommen werden müssen, sind an Gebäuden mit zu schützenden Aufenthaltsräumen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Lairm Consult aus Hammoor, Stand 25.02.2013, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die gesunde Arbeitsverhältnisse für schutzbedürftige Räume berücksichtigen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume vorzugsweise an den der Bahn zugewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ergänzend werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche V und VI gelten für die der B 206 zugewandten Fassaden sowie die Seitenfronten. Für die rückwärtigen, der Bahn zugewandten Fronten gilt Lärmpegelbereich IV.

Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind für schutzbedürftige Räume an den der B 206 zugewandten Fassaden sowie an den Seitenfronten schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Aus dem Betrieb der Bahn kann es auch zu Erschütterungen im benachbarten Plangebiet kommen. In diesem Fall sind Schutzanlagen in dem Umfang herzu-

stellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt wird.

### **6.7.3 Altlasten**

Gemäß der Gefährdungsabschätzung vom 24.10.2012, die vom Büro Sachverständigen – Ring H.-U. Mücke GmbH erarbeitet wurde, gibt es in Teilen der Gebäudeauffüllung Schlackenreste, die nicht grundwassergefährdend sind.

Um Gefährdungen des Grundwassers auch weiterhin auszuschließen und eine ordnungsgemäße Entsorgung belasteter Bodenanteile zu gewährleisten, soll ein Fachgutachter die Aushubarbeiten begleiten. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises ist mindestens drei Tage vor Beginn der Arbeit über den Baubeginn zu informieren.

Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen 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. Die fachgutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten ist zu dokumentieren und der Bericht der UBB Se zeitnah nach Abschluss der Erdarbeiten vorzulegen.

Wenn Zufallsfunde von Munition, Waffen oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen gemacht werden, sind im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden,
2. die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen,
3. der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen,
4. die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten und
5. die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

### **6.8 Sichtfelder**

Die Einmündung der im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Erschließungsstraße auf die B 206 wird durch eine Lichtzeichenanlage geregelt. Bei einem Ausfall dieser Anlage müssen die Sichtverhältnisse ausreichen, um einen reibungslosen Verkehr zu gewährleisten. Die in den Plänen eingetragenen Sichtflächen für die Anfahrtsicht zeigen, dass lediglich eine sehr kleine Fläche im B-Plan-Gebiet von den unter der Rubrik „Hinweise“ unter Ziffer 3 aufgeführten Vorgaben betroffen ist. Der überwiegende Teil befindet sich auf dem vorhandenen Geh- und Radweg.

## **7 Bodenordnung**

An der Nordostgrenze des Plangebietes muss der vorhandene kombinierte Geh- und Radweg parallel zur Bundesstraße als öffentliche Verkehrsstraße vom ge-

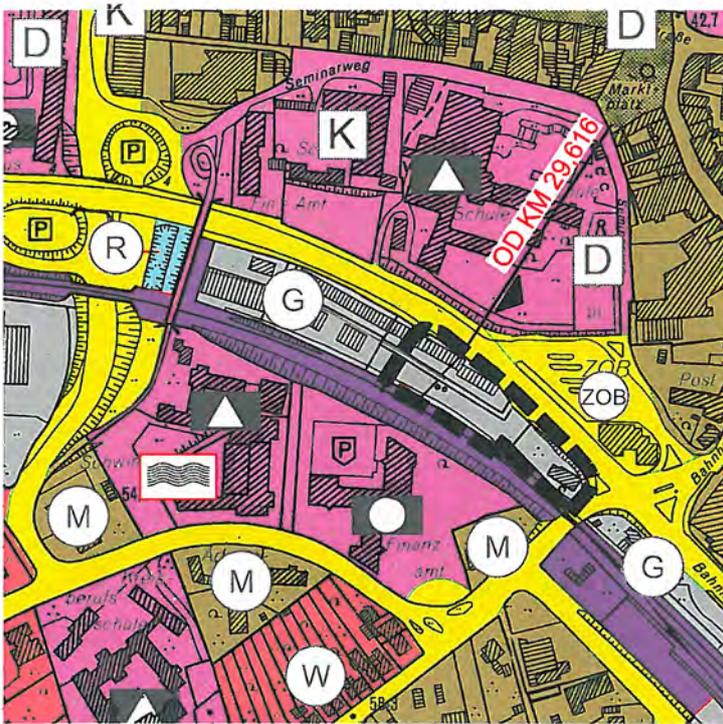
planten Baugrundstück abgetrennt werden. Dieses gilt ebenfalls für die schon vorhandene Erschließungsstraße an der Nordwestgrenze des Plangebietes, die derzeit noch Teil des Flurstückes 358 ist.

## **8 Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.08.2013 gebilligt.

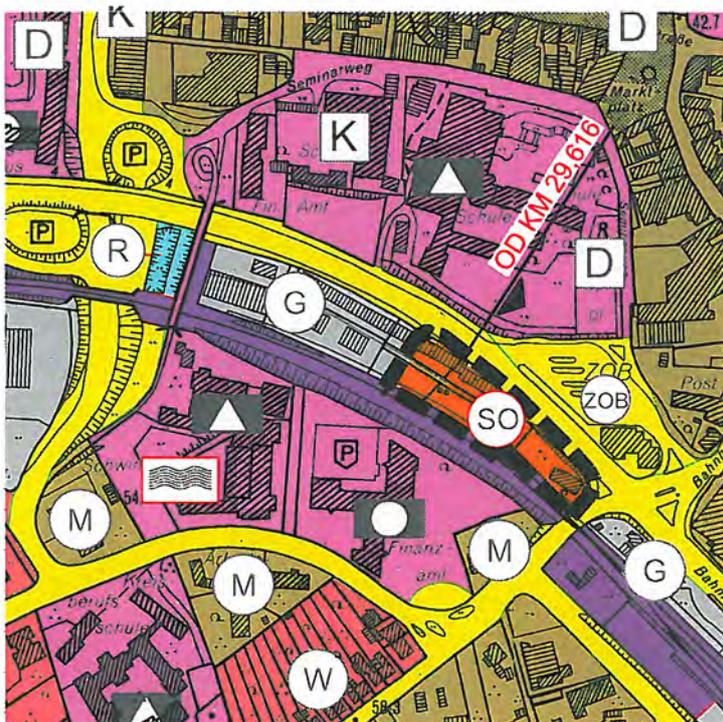
Bad Segeberg, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Bestand

- W Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- G gewerbliche Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
Zweckbestimmung:  
  - öffentliche Verwaltungen
  - ▲ Schule
- sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße  
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
Zweckbestimmung:  
  - ZOB Zentraler Omnibus Bahnhof
- K Einfaches Kulturdenkmal  
§ 1 Abs. 2 DSchG  
§ 5 Abs. 4 BauGB
- D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung  
§§ 5 und 6 DSchG  
§ 5 Abs. 4 BauGB
- OD KM 29,616 Ortsdurchfahrtsgrenze  
§ 5 Abs. 4 BauGB
- Bahnanlagen  
§ 5 Abs. 4 BauGB



## Planung

- SO Sondergebiet "Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof"  
§ 11 BauNVO
- OD KM 29,616 Ortsdurchfahrtsgrenze  
§ 5 Abs. 4 BauGB

