

Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	1
3.1 Städtebau	1
3.2 Pkw-Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
3.4 Niederschlags- und Schmutzwasser	2
3.5 Löschwasserversorgung	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Landes- und Regionalplanung	2
4.2 Flächennutzungsplan	2
4.3 Landschaftsplan	2
5. Veranlassung und Ziel der Planung	3
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1 Art der baulichen Nutzung	3
6.2 Maß der baulichen Nutzung	4
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
6.4 Anschluss an die Verkehrsflächen	6
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen	6
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6
6.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen	6
6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	7
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
9. Hinweise	8
9.1 Altlasten	8
9.2 Werbesatzung	9
9.3 Bodendenkmale	9
9.4 Kampfmittel	9
9.5 Einsehbare DIN-Normen	9

10. Städtebauliche Kenndaten	9
11. Kosten und Finanzierung	10
II. Beschluss	10

Anlage

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 77 (6. Änderung) der Stadt Bad Segeberg, Bericht-Nr. 24-184-2 (Verfasser: Quintus Ingenieurhaus GmbH & Co. KG, Hamburg, 06.02.2025)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Bad Segeberg und umfasst einen Bereich zwischen Bahnanlage, Rosenstraße und Burgfeldstraße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 553 m² und umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster, westlich der Stellplatz- und Garagenanlage Rosenstraße 2, nördlich der Rosenstraße und östlich der Burgfeldstraße.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 05.12.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da es sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Bahnanlage handelt. Auf dieser soll eine bauliche Verdichtung mit Fahrradstellplatzanlage sowie Gewerbe erfolgen. Die Fläche ist sowohl von gewerblichen, gemischten sowie Wohn-Nutzungen umgeben und befindet sich im Innenbereich der Stadt Bad Segeberg. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Auf der überplanten Fläche befindet sich eine überdachte Abstellanlage für Fahrräder. Der Bereich der Abstellanlagen ist wassergebunden befestigt. Der Rosenstraße vorgelagert liegt eine ungepflegte Rasenfläche mit einer solitär stehenden und ortsbildprägenden Eiche. Der Grünfläche schließt in Richtung Fahrradabstellanlage ein Asphaltstreifen an.

Das Gelände liegt deutlich tiefer als die östlich angrenzende Stellplatz- und Garagenanlage. Abgefangen wird der Geländesprung durch L-Steine.

Im Norden grenzt die Bahnanlage der Deutschen Bahn AG an die Fläche und im Süden befindet sich die Rosenstraße. Die anschließende Bebauung ist durch gemischte Nutzung bestehend aus Gewerbebetrieben, Büronutzung und Wohnnutzung geprägt.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Rosenstraße und anschließende Burgfeldstraße, die in die Bundesstraße 206 mündet.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

3.4 Niederschlags- und Schmutzwasser

Sowohl das anfallende Niederschlagswasser als auch das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Burgfeldstraße oder alternativ in der Rosenstraße abgeleitet werden.

3.5 Löschwasserversorgung

Sowohl in der Burgfeldstraße als auch in der Rosenstraße befindet sich jeweils ein Hydrant mit einer Löschwasserkapazität von 200 m³/h. Die beiden Hydranten liegen in einer Entfernung von unter 20 Meter zum Plangebiet. Ein ausreichender Grundschutz für die mittlere und große Gefahr der Brandausbreitung ist damit sichergestellt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 nicht berührt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine Fläche für den überörtlichen Verkehr „Bahnanlage“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Berichtigung in eine gewerbliche Fläche geändert. Östlich des Plangebietes sowie nördlich der Flächen für die Bahnanlage werden im Flächennutzungsplan ebenfalls gewerbliche Flächen dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Innerhalb des Landschaftsplans sind für das Plangebiet keine Maßnahmen oder Flächen im Bestand dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche im Siedlungsbereich.

Den übergeordneten Zielen des Landschaftsplanes wird mit der Planung entsprochen. Es wird eine Fläche im Siedlungsgefüge, welche aufgrund der Lage keinen besonderen Wert für Natur- und Landschaft aufweist, baulich genutzt. Versiegelung auf und Störung einer höherwertigen Fläche kann dadurch vermieden werden.

4.4 Bebauungsplan

Die überplante Fläche liegt innerhalb der rechtskräftigen 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77. Der Plan setzt für den überplanten Bereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Park- und Rideverkehr“ fest.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Der Park & Ride Parkplatz wurde nur wenig genutzt und aus diesem Grund von der Stadt Bad Segeberg veräußert. Der neue Eigentümer sieht nun die Nutzung als Stellplatzanlage für Fahrräder sowie eine gewerbliche Nutzung u. a. einen nicht großflächigen Einzelhandel vor. Neben Stellplätzen für Fahrräder im Außenbereich soll die Erdgeschossenebene des Gebäudes Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine Service-Station bieten.

Da auf der Fläche bisher ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 vollständig durch die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung auf einer angrenzenden Fläche im Osten, welche nur durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“ vom Plangebiet getrennt ist, sowie der Flächen nördlich der Bahnanlage.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dies ist insbesondere der Lage der Fläche unmittelbar an den Bahnschienen sowie an den viel befahrenen Straßen B 206, Burgfeldstraße und Rosenstraße geschuldet. Eine Wohnnutzung, insbesondere Wohnraum im Außenbereich, ist hier nur mit strengen Schallschutzaufgaben möglich. Daher soll auf diese Nutzung verzichtet und ausschließlich eine gewerbliche Nutzung stattfinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Radius von unter 300 m zur Dahlmannschule und zur Theodor-Strom-Schule. Gem. Spielhallengesetz Schleswig-Holstein müssen Spielhallen zu bestehenden Einrichtungen, die vorrangig dem Aufenthalt von Kindern ab sechs Jahren oder Jugendlichen dienen, sowie zu bestehenden Sucht- oder Schuldnerberatungsstellen einen Mindestabstand von 300 Metern Luftlinie einhalten. Damit ist eine Spielhalle im Plangebiet unzulässig. Zur Klarstellung und da unter Vergnügungsstätten ebenfalls andere Einrichtungen fallen (z. B. die der sexuellen Darstellung etc. dienen), werden Vergnügungsstätten, aufgrund der Nähe der Plangebiets zu den Schulen und im Bereich von Schulwegen, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In Gewerbegebiet sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Ein solcher Betrieb ist ebenfalls im Plangebiet vorgesehen. Damit keine Konkurrenz für die nahliegende Innenstadt auf dieser Fläche entsteht, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Bad Segeberger Sortimentsliste ausgeschlossen. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen abweichend davon als Randsortiment, mit einem Anteil von 10% an der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes, die Sortimente:

- Bekleidung, Wäsche und Bekleidungsaccessoires,
- Bücher,
- Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel,
- Schuhe, Lederwaren sowie
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto

anbieten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO sieht für Gewerbegebiete ein Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Aufgrund der Ecksituation des Grundstücks und der angrenzend etwas lockeren Bebauung, wird im Plangebiet der Orientierungswert unterschritten und eine GRZ von 0,64 festgesetzt. Dies genügt, um eine angemessene und verträgliche Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche findet eine Unterteilung mit zwei verschiedenen Gebäudehöhen sowie zulässigen Vollgeschossen statt.

Im Bereich der Rosenstraße soll das Gebäude maximal ein Vollgeschoss bei einer Höhe von 54,50 m über Normalhöhennull (NHN) haben. Die Gebäudehöhe über der Geländehöhe wird damit etwa bei maximal 2,40 m liegen. Durch den geringen Abstand der Baugrenze zur Rosenstraße kann durch diese Festsetzung eine unmaßstäbliche und erdrückende Fassadenansicht unmittelbar an der Straße vermieden werden.

Nach einem Rücksprung von 2,50 m schließt ein Baufenster mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 61,50 m über NHN und maximal drei Vollgeschossen an. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 10,50 m über dem vorhandenen Gelände. In der Rosenstraße, gegenüber des Plangebietes, befindet sich eine Bebauung mit dieser Höhe. Da das Gelände im Plangebiet deutlich tiefer liegt, wird das Gebäude in der Höhe hinter der vorhandenen Bebauung zurücktreten.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch erforderliche Dachaufbauten, wie u. a. Schornsteine und technische Anlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden. Für Solarmodule, zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme, ist eine Überschreitung bis maximal 1,50 m der festgesetzten Höhe zulässig. Dadurch soll ein optimaler Stellwinkel dieser Anlagen ermöglicht werden, um eine effektive Nutzung der solaren Energie zu erreichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster lässt durch seine Ausdehnung nur eine offene Bauweise zu. Zur Klarstellung wird diese im B-Plan festgesetzt.

Die Baugrenzen halten im Norden, Süden und Westen einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ein. Nur im Kreuzungsbereich Burgfeldstraße / Rosenstraße rückt die Ecke des Baufensters auf 0,50 m an die Straßenverkehrsfläche heran. Die erforderlichen Abstandsflächen können hier auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Das erforderliche Sichtdreieck an der Haltelinie in der Rosenstraße wird durch das festgesetzte Baufenster nicht eingeschränkt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 1: Anfahrtssicht von der Rosenstraße in die Burgfeldstraße (Quelle: eigene Darstellung, 28.05.2025)

Zwischen der Bahnanlage und des Geltungsbereiches liegt ein städtisches Flurstück. Durch die Anordnung der Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zum städtischen Flurstück, wird das Gebäude mindestens 7,50 m von den Flächen der Bahn entfernt entstehen. Sollte es zu einem Ausbau der Bahnanlage um ein weiteres Gleis kommen, ist weiterhin ein Abstand von mindestens 3,00 m gewährleistet.

Im Osten liegt die Baugrenze unmittelbar auf dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes. Da es sich um den gleichen Eigentümer handelt, können die Abstandsflächen dort nachgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese durch eine Baulast zu sichern.

6.4 Anschluss an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr sind an der Burgfeldstraße sowie im Kreuzungsbereich Burgfeldstraße / Rosenstraße unzulässig. Da auf diesen Kreuzungsbereichen viel Verkehr liegt, wäre die Ein- und Ausfahrtsituation für alle Verkehrsteilnehmer unübersichtlich und die Unfallgefahr erhöht.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zwischen der geplanten Bebauung und der Rosenstraße befindet sich eine Trafostation. Um diesen Standort zu sichern, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zulässig. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 2.700 Kelvin nicht überschreiten.

6.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

An der Rosenstraße befindet sich eine erhaltenswerte und ortsbildprägende Eiche. Diese wird zum Erhalt festgesetzt.

Sofern auf der Fläche Pkw-Stellplätze vorgesehen sind, ist pro angefangenen zehn Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

Für jeden Baum in Plangebiet ist eine unversiegelte Wurzelscheibe von mindestens 8,00 m² frei von jeglicher Nutzung und Versiegelung zu halten.

Bei natürlichem Abgang von Bäumen, sind diese zu ersetzen. Dabei ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In einer Entfernung von ca. 45 m nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 206. Zudem befindet sich hier der Kreuzungsbereich B 206 / Burgfeldstraße und B 206 / Bahnhofstraße. Im Nordosten grenzt unmittelbar die Rosenstraße an die überplante Fläche. Sowohl die Immissionen des Straßenverkehrs als auch der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster, welche ebenfalls fast unmittelbar angrenzt, wirken auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurde eine Lärmtechnische Untersuchung vom Büro „Qintus Ingenieurhaus GmbH & Co. KG“ aus Hamburg durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Fläche durch Verkehrslärm belastet ist.

Für das geplante Gewerbegebiet, mit gänzlichem Ausschluss des Wohnens, ist der Außenlärmpegel am Tage gem. der nachfolgenden Abbildung maßgeblich.

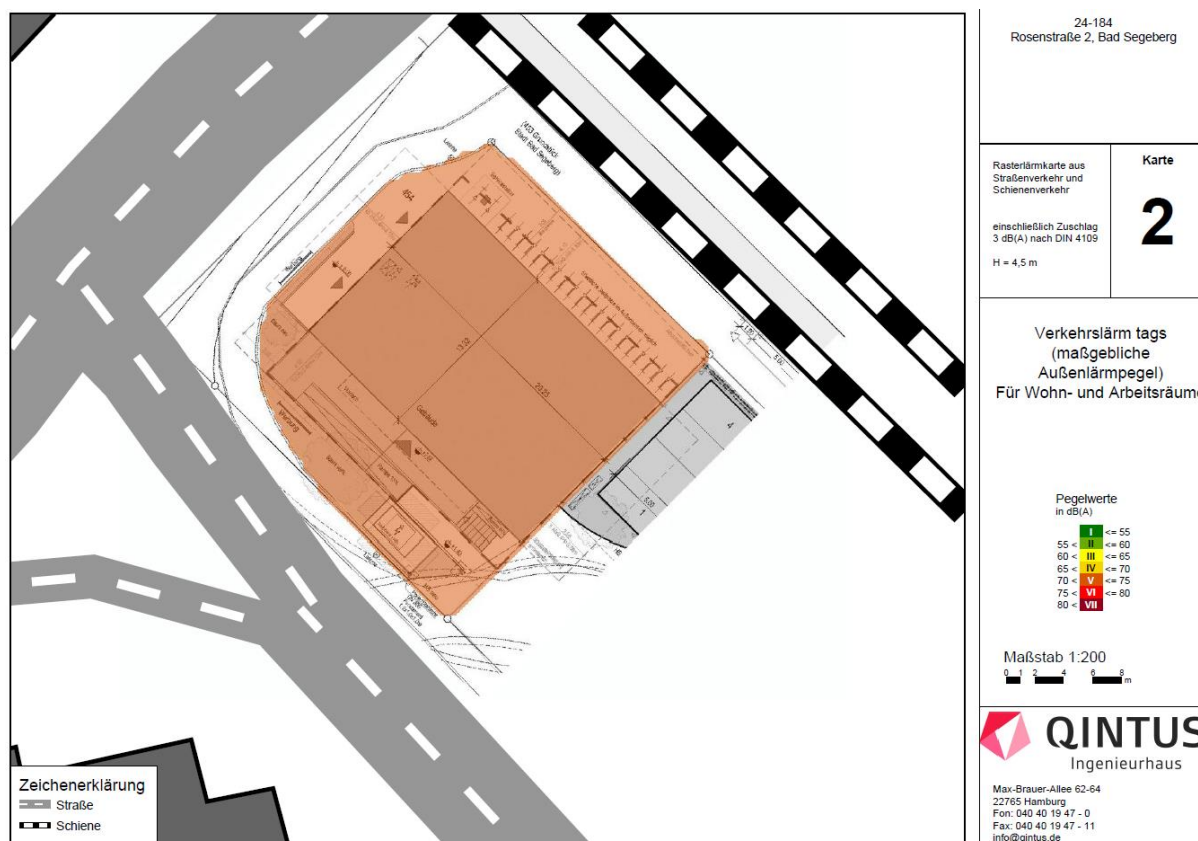


Abb. 2: Rasterlärmappe aus Straßenverkehr und Schienenverkehr (Quelle: Qintus Ingenieurhaus GmbH & Co. KG, Hamburg, 06.02.2025)

Bei der Errichtung, dem Umbau oder der Erweiterung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 in einer Gewerbeeinheit (z.B. Büroräume, Konferenzräume oder Ähnliches) müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen müssen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird auf der Fläche erstmalig eine bauliche Nutzung ermöglicht. Bisher befindet sich hier ein Fahrradunterstand auf einer wassergebundenen Fläche sowie eine Versiegelung vor einer Grünfläche an der Rosenstraße. Durch die bauliche Nutzung wird sich die Versiegelung auf der Fläche erhöhen. Dies und die hochbauliche Anlage haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserleitungen abgeführt. Dadurch kommt es zu Störung der natürlichen Versickerung, Verdunstung und des Abflusses. Die Fläche steht keiner naturnahen Nutzung mehr zur Verfügung. In das Schutzgut Boden wird mit dem Baukörper und den Fundamenten eingegriffen. In Zukunft wird sich die Fläche

mehr erhitzen, dies hat Auswirkung auf das Mikroklima. Der Luftaustausch wird durch das Gebäude zudem beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im vorhandenen Siedlungsbereich zu vernachlässigen.

Trotz der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist die bauliche Nutzung innerhalb des innenstadtnahen Bereiches anzustreben, um Versiegelungen im Außenbereich zu vermeiden. Aufgrund der Nähe zum Bahnhofpunkt und der Innenstadt ist die Nutzung verkehrlich gut angebunden und kann ohne die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden.

Die im Plangebiet erhaltenswerte Eiche wird zum Erhalt festgesetzt.

Erstmalig werden Festsetzungen zu der Außenbeleuchtung im Plangebiet getroffen, welche der Art der Fledermäuse zu Gute kommen.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung einer Fläche für den überörtlichen Verkehr „Bahnanlage“ wird in eine gewerbliche Baufläche geändert.

9. Hinweise

9.1 Altlasten

Das Plangebiet wurde langjährig altlastenrelevant als Bahngelände genutzt. Im Rahmen historischer Erkundungen und orientierender Untersuchungen im Auftrag der Deutschen Bahn wurden nutzungsbedingte Schadstoffeinträge festgestellt. Im Plangebiet wurde eine ca. 0,9 m mächtige Auffüllung erbohrt, die flächendeckend mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet ist.

Aus diesem Grund sind sämtliche Erd- und Tiefbaumaßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind hierfür auszuwerten und zu berücksichtigen. Die gutachterliche Begleitung und Abnahme aller freigelegten Bereiche und Baugruben sind in einem Bericht zu dokumentieren und mittels Bodenanalysen zur Beweissicherung zu verifizieren. Der Bericht ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens einen Monat nach Ende der Baumaßnahme vorzulegen. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt, die fachgutachterliche Begleitung durch einen nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen. Diese können dem Recherchesystem RESYMESA im Internet entnommen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auch nach orientierender Erkundung Belastungsbereiche unentdeckt bleiben können. Werden beim Rückbau der Flächenversiegelung oder im Rahmen geplanter Baumaßnahmen unbekannte Belastungsbereiche angetroffen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist gem. § 4 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden

sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind fachgutachterlich zu begleiten bzw. durchzuführen und zu dokumentieren

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Grundstücksbereichen erfolgen.

9.2 Werbesatzung

Für das gesamte Stadtgebiet gilt die Satzung zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen vom Mai 2007. Das überplante Grundstück liegt innerhalb der Zone 3 „Gewerbeansiedlungen“. Die Vorschriften der Satzung sind zu berücksichtigen.

9.3 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9.4 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

9.5 Einsehbare DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sind während der Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Bad Segeberg (Lübecker Str. 9) einsehbar.

10. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 553 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Gewerbegebiet	541 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	12 m ²
Insgesamt	553 m²

11. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für das Verfahren. Dies wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 22.07.2025 gebilligt.

Bad Segeberg, den 05.08.2025




Bürgermeister