

# Stadt Bad Segeberg

Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt -  
Investitionen im Quartier"

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“



Abschlussbericht  
29.04.2014

Projektgemeinschaft



P4 Planungsgesellschaft mbH  
Architekten & Stadtplaner

**DREES &  
SOMMER**

# Stadt Bad Segeberg

Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt -  
Investitionen im Quartier"

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“

Abschlussbericht  
29.04.2014

gefördert durch:



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein



Stadt  
Bad Segeberg

Federführung:



P4 Planungsgesellschaft mbH  
Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin  
Fon+49 30 896 80 80 › Fax+49 30 891 68 68  
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

In Projektgemeinschaft mit:



Drees & Sommer  
Am Sandtorkai 68  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 514944-0  
Fax +49 40 514944-6398  
info.hamburg@dreso.com

**INHALT**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und Abgrenzung.....	7
2.2	Übergeordnete Planungen.....	8
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.4	Bauleitplanung und Entwicklungskonzepte.....	10
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>12</b>
3.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	12
3.2	Soziale Einrichtungen und Bildung.....	15
3.2.1	Kindertagesstätten / Kinderbetreuung.....	16
3.2.2	Schulen.....	16
3.2.3	Förderzentren.....	20
3.2.4	Jugendbetreuung.....	21
3.2.5	Seniorenbetreuung.....	22
3.2.6	sonstige Einrichtungen.....	23
3.3	Städtebauliche Struktur.....	27
3.4	Gebäudestruktur.....	29
3.5	Wohnungsangebot.....	35
3.5.1	Wohnungsbestand.....	35
3.5.2	Einschätzung Wohnungsmarkt 2025.....	39
3.6	Einzelhandel, Gewerbe und lokale Ökonomie.....	43
3.7	Freiraumsituation und Freizeiteinrichtungen.....	45
3.7.1	Freiräume.....	45
3.7.2	Grünflächen und Landschaftsräume.....	46
3.7.3	Wegenetz.....	47
3.7.4	Freizeiteinrichtungen.....	48
3.8	Verkehrssituation und Erschließung.....	49
3.9	Umweltsituation.....	52
<b>4</b>	<b>FAZIT STÄRKEN UND POTENZIALE</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>FAZIT SOZIALE UND STÄDTEBAULICHE KONFLIKTE</b>	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG</b>	<b>69</b>
6.1	Beteiligungsverfahren.....	69
6.2	Auswertung der Expertengespräche.....	69
6.3	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen / Bürgerbeteiligung.....	70

6.4	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger.....	72
6.5	Öffentlichkeitsarbeit / Aktivitäten aus dem Quartier.....	73
<b>7</b>	<b>ZIELE UND LEITBILD</b>	<b>75</b>
7.1	Entwicklungsziele .....	75
7.2	Leitbild.....	76
<b>8</b>	<b>HANDLUNGS- UND MAßNAHMENKONZEPT</b>	<b>77</b>
8.1	Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Bildung.....	78
8.2	Handlungsfeld Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild .....	81
8.3	Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld .....	84
8.4	Handlungsfeld Verkehr und Mobilität.....	88
8.5	Handlungsfeld Naherholungsangebot und Landschaftsräume .....	90
8.6	Handlungsfeld Lokale Ökonomie und Arbeit.....	92
8.7	Handlungsfeld nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadtteilimage .....	93
8.8	Entwicklungskonzept.....	99
<b>9</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>103</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN</b>	<b>111</b>
10.1	Vorschlag für die Abgrenzung des Fördergebietes.....	113
10.2	Zusammenfassung zur Erforderlichkeit einer Sanierung.....	114
10.3	Integriertes Entwicklungskonzept / Evaluierung .....	114
 <b>PLÄNE</b>		
	Plan 1: Situationsanalyse: Nutzung / Gebäude	33
	Plan 2: Situationsanalyse: Geschosswohnungsbau	41
	Plan 3: Situationsanalyse: Freiraum / Verkehr	55
	Plan 4: Städtebauliche und funktionale Mängel und Konflikte	67
	Plan 5: Maßnahmenplan	97
	Plan 6: Entwicklungskonzept	101
 <b>ABBILDUNGEN</b>		
	Abbildung 1: Planungsgebiet	6
	Abbildung 2: Untersuchungsbereich	7
	Abbildung 3: Planungsinstrumente	9
	Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse Südstadt	9
	Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	10
	Abbildung 6: Bebauungspläne (Ausschnitt)	11
	Abbildung 7: Bevölkerung, Altersgruppenverteilung 2012	12
	Abbildung 8: Transferleistungen 2012	13

Abbildung 9: Anteil und Altersgruppenverteilung von MigrantInnen 2012	14
Abbildung 10: Bildungseinrichtungen 2012	15
Abbildung 11: Schulen	17
Abbildung 12: Schulhofumgestaltung	18
Abbildung 13: Siedlungsentwicklung	28
Abbildung 14: Wohngebäude	29
Abbildung 15: Höhendominanten	30
Abbildung 16: Modernisierungsbedarf	30
Abbildung 17: Garagenanlagen	31
Abbildung 18: Bauliche Zeichen der Siedlungsentwicklung	31
Abbildung 19: Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	35
Abbildung 20: Wohnungsgrößen in Mehrfamilienhäusern	36
Abbildung 21: ERP-Siedlung	37
Abbildung 22: Angemeldete Gewerbebetriebe 2012	45
Abbildung 23: Unzureichende Freiraumgestaltung	46
Abbildung 24: Landschaftsräume	47
Abbildung 25: Schulwege	48
Abbildung 26: Spielplätze	49
Abbildung 27: Straßenräume	50
Abbildung 28: Verkehrsentwicklungsplan 2006	51
Abbildung 29: Räumliches und funktionale Leitbild	76
Abbildung 30: Handlungsfelder	77

## **TABELLEN**

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht	107
---	-----

## **ANHANG**

ANHANG 1: Übersicht Eigentumsstruktur

ANHANG 2: Übersicht eingegangener Anregungen / Projektideen

ANHANG 3: Abgrenzungsvorschlag für Fördergebiet Programm „Soziale Stadt“



## 1 VORBEMERKUNG

Die Südstadt in Bad Segeberg ist im Juli 2012 in das Bund-Länder-Förderprogramm "Soziale Stadt - Investitionen im Quartier" aufgenommen worden. Das Programm unterstützt Stadtteile mit sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen und bietet Voraussetzungen für eine positive Entwicklung. Für die Südstadt ist es aufgrund von sozialen Problemlagen und städtebaulichem Aufwertungsbedarf in Teilbereichen des Gebietes erforderlich, gemeinsam mit den BewohnerInnen einen Prozess zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in Gang zu setzen. Zentrale Aufgaben bestehen hierbei in der Schaffung eines offenen Freizeitangebotes für Kinder- und Jugendliche sowie der Stärkung des Zusammenhaltes der BewohnerInnen durch attraktive Treffpunkte (z.B. Cafe, Platz, Park) für Jung und Alt. Ein entsprechender Handlungsbedarf für die Südstadt wurde auch im ISEK<sup>1</sup> festgestellt.

Bei der Betrachtung der Ausgangslage ist auch zu berücksichtigen, dass einige Wohnungsbestände in der Südstadt im Kontext zur Gesamtstadt eine wichtige wohnungspolitische und soziale Funktion übernehmen, die es zu sichern gilt. Unter der Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation geht es auch darum, durch Prävention eine Verfestigung von negativen Entwicklungen im Quartier zu vermeiden.

Der Beginn des Verfahrens erfolgte am 13. November 2012 mit dem Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg, für die „Südstadt (Soziale Stadt)“ die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die soziale Problematik und die städtebaulichen Missstände im Detail benennen und Handlungsansätze für die Lösung von Konflikten und die Verbesserung der Lebensqualität der BewohnerInnen aufzeigen. Dieses erfolgt im größeren Rahmen durch ein Leitbild und einen Rahmenplan sowie auf konkreter Ebene anhand von Maßnahmenvorschlägen. Durch den Beschluss über die Festlegung als Fördergebiet wird die Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme im Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ erfüllt.

Um das Zusammenwirken aller Akteure im Quartier und insbesondere die Mitwirkung der Bewohnerschaft zu erreichen, wurden unterschiedliche Beteiligungsverfahren (z.B. Informationsveranstaltung, Workshops, Stadtteilrundgänge) durchgeführt. Durch das gemeinsame Engagement für den Stadtteil sollen das Zugehörigkeitsgefühl zum Quartier gestärkt und Nachbarschaften stabilisiert werden. Im Rahmen der Untersuchungen war festzustellen, dass die Südstadt nach Außen zum Teil ein negativ behaftetes Image in der Stadt hat. Aufgrund der guten und zentralen Wohnlage sowie der guten Ausstattung mit Bildungseinrichtungen wird dies von den BewohnerInnen nicht so wahrgenommen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen bereits initiierte Maßnahmen für die Verbesserung der Lebensqualität in der Südstadt aufgegriffen und in ein Gesamtkonzept mit Empfehlungen zur Umsetzung eingebracht werden.

In der Südstadt werden von verschiedenen Trägern bereits engagierte Einrichtungen und Initiativen betrieben, die die BewohnerInnen und den Stadtteil unterstützen. Diese werden zusammen mit den Potenzialen und Stärken der Südstadt in den vorliegenden Betrachtungen mitberücksichtigt und als Ansatzpunkt für Verbesserungen herausgestellt.

---

<sup>1</sup> ISEK, Stadt Bad Segeberg bearbeitet durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg November 2010

Die Stadt Bad Segeberg wird bei der Erarbeitung der Vorbereitende Untersuchungen durch die P4 Planungsgesellschaft, Berlin (Federführung) sowie Drees & Sommer, Hamburg (Kosten- und Finanzierungsübersicht) unterstützt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen stützen sich auf:

- statistische Unterlagen (Stand 2012 soweit nicht anders angegeben)
- Bestandsaufnahme vor Ort (Stand Januar - Juli 2013)
- Informationen aus Gesprächen mit der Stadtverwaltung sowie externes Experten
- Auswertung vorliegender Planungen
- Anregungen und Hinweise im Rahmen des Beteiligungsprozesses (siehe Kap. 6 und Anlage 2)

**Abbildung 1: Planungsgebiet**



Quelle: GoogleMaps, eigene Darstellung

## 2 DAS UNTERSUCHUNGSGBIET

### 2.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das ca. 119 ha große Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die B206, im Osten und Süden durch die Burgfeldstraße, im Westen durch die südliche und westliche Grundstücksgrenze der Förderschule Trave-Schule, den Kleingarten und den Travehang sowie im Nordwesten durch die Trave und den Travehang begrenzt. Aufgrund der Barrieren B 206 und Bahntrasse liegt eine deutliche Trennung zum Stadtzentrum vor.

In der Südstadt wohnen ca. 3.500 EinwohnerInnen (fast jeder 4. Bewohner von Bad Segeberg). Der Stadtteil ist ein nach 1950 gewachsenes Wohnquartier mit gemischter Bebauung (Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) und einem Schwerpunktangebot an preiswerten Wohnraum in Bad Segeberg. Weiterhin besteht ein sehr umfangreiches Angebot an schulischen Einrichtungen. Beidseitig der Bahntrasse befinden sich große Brachflächen, die langfristig als Potenzialflächen zur Verfügung stehen. Am südlichen Rand verläuft die geplante Trasse der Bundesautobahn A 20.

**Abbildung 2: Untersuchungsbereich**



Quelle: GoogleMaps, eigene Darstellung

## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 von Schleswig-Holstein weist Bad Segeberg mit der Stadt Wahlstedt als Mittelzentrum aus (Zweckverband „Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt“).

Der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holsteins von 1998 stellt Bad Segeberg und Wahlstedt als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg dar (Z 5.5). Bad Segeberg soll vorrangig als Handels- und Dienstleistungszentrum sowie als Luftkurort und Heilbad gestärkt werden. Daneben sollen beide Städte in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden.

Der Kreis Segeberg und die Stadt Bad Segeberg sind Teil des länder- und landkreisübergreifenden Kooperationsbündnis Metropolregion Hamburg. Aufgrund der Nähe (ca. 60 km) bestehen umfangreiche Pendlerbeziehungen (Fahrzeit Pkw und Bahn ca. 50 min).

Enge Verflechtungen bestehen auch zwischen den Städten Bad Segeberg, Kiel und Lübeck.

Auf kommunaler Ebene wurden in den letzten Jahren folgende gesamtstädtische Entwicklungskonzeptionen erarbeitet: Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)<sup>2</sup> und das Leitbild Bad Segeberg 2025 stellen langfristige Ziele und Handlungsempfehlungen für eine attraktive und nachhaltige Stadtentwicklung auf. Die Südstadt wird im ISEK aufgrund des Modernisierungsbedarfes von Geschosswohnungsbauten, der unzureichenden Nahversorgungssituation sowie der erforderlichen sozialen Stabilisierung als räumlicher Schwerpunktbereich definiert. Einige im ISEK formulierte Maßnahmenvorschläge konnten bereits umgesetzt bzw. in die Wege geleitet werden (z.B. Modernisierung von Wohnzeilen an der Theodor-Storm-Str., Ausweitung der Offenen Ganztagschule und Förderung der Schulsozialarbeit).

Zur vertiefenden Bewertung der Wohnungssituation wurde parallel ein Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg – Wahlstedt (WMK)<sup>3</sup> erarbeitet. Demnach sind über 60% des Mietwohnungsbestandes zwischen 1950 und 1990 errichtet worden. Die Südstadt ist der räumliche Teilbereich Bad Segebbergs, der durch preiswerten Wohnraum, eine vergleichsweise hohe Verdichtung und einen hohen Anteil einkommensschwacher BewohnerInnen charakterisiert ist<sup>4</sup>.

Das ISEK hat für den Teilraum IV Südstadt einen besonderen Handlungsbedarf definiert. Auf dieser Grundlage hat sich die Stadt in Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein für die Beteiligung am Städtebauförderprogramm Soziale Stadt und die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen entschlossen. Der Antrag zum Projekt Soziale Stadt „Südstadt“ wurde im Juli 2012 angenommen.

Die folgende Abbildung zeigt die Abstufung der Planungsinstrumente, die von der Ebene der Gesamtstadt bis zur Quartiersebene reichen und eine Konkretisierung der Maßnahmen sowie deren Umsetzung zum Ziel haben.

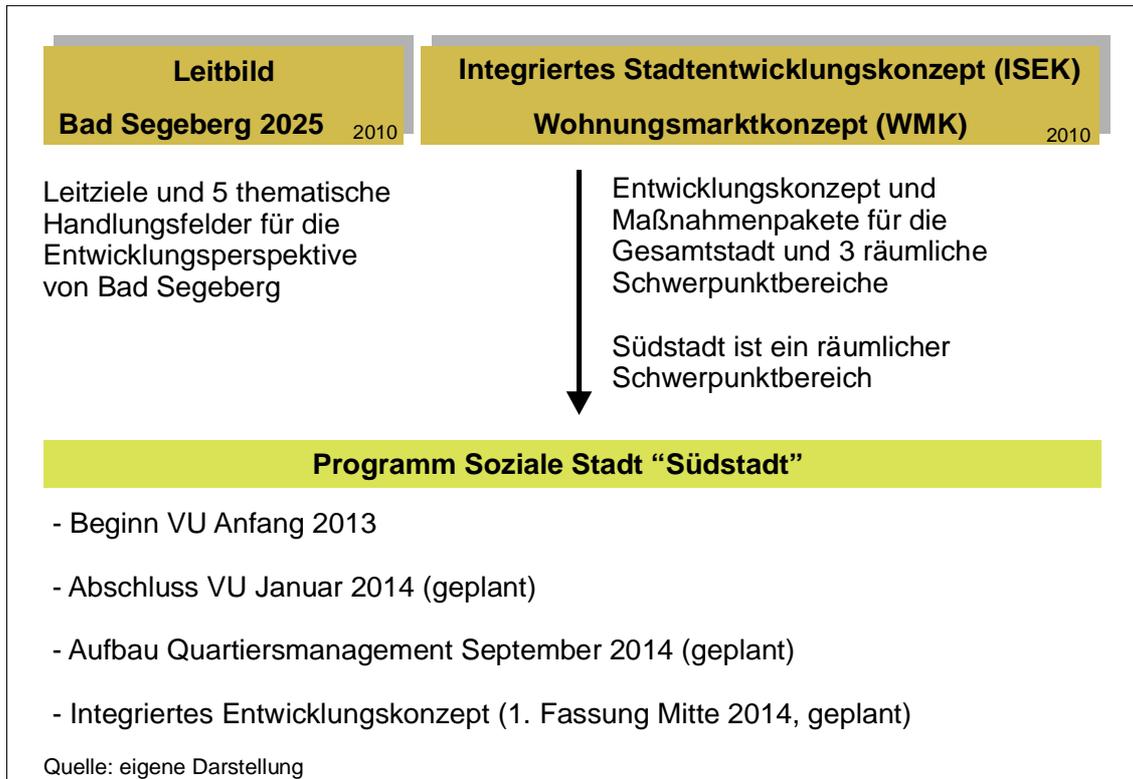
---

<sup>2</sup> ISEK, Stadt Bad Segeberg bearbeitet durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg November 2010

<sup>3</sup> WMK, Stadt Bad Segeberg bearbeitet durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg Dezember 2010

<sup>4</sup> WMK, Seite 41

Abbildung 3: Planungsinstrumente



### 2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

In der Südstadt liegt eine stark gemischte Eigentümerstruktur vor, da über die Hälfte der Flächen in Privatbesitz mit mehreren Eigentümern sind (siehe Abb. 4 sowie Plan im Anhang 1). Städtische Grundstücke bestehen bis auf den Bauhof aus Verkehrs- und Grünflächen (entlang der Trave, Spielplatz).

Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse Südstadt

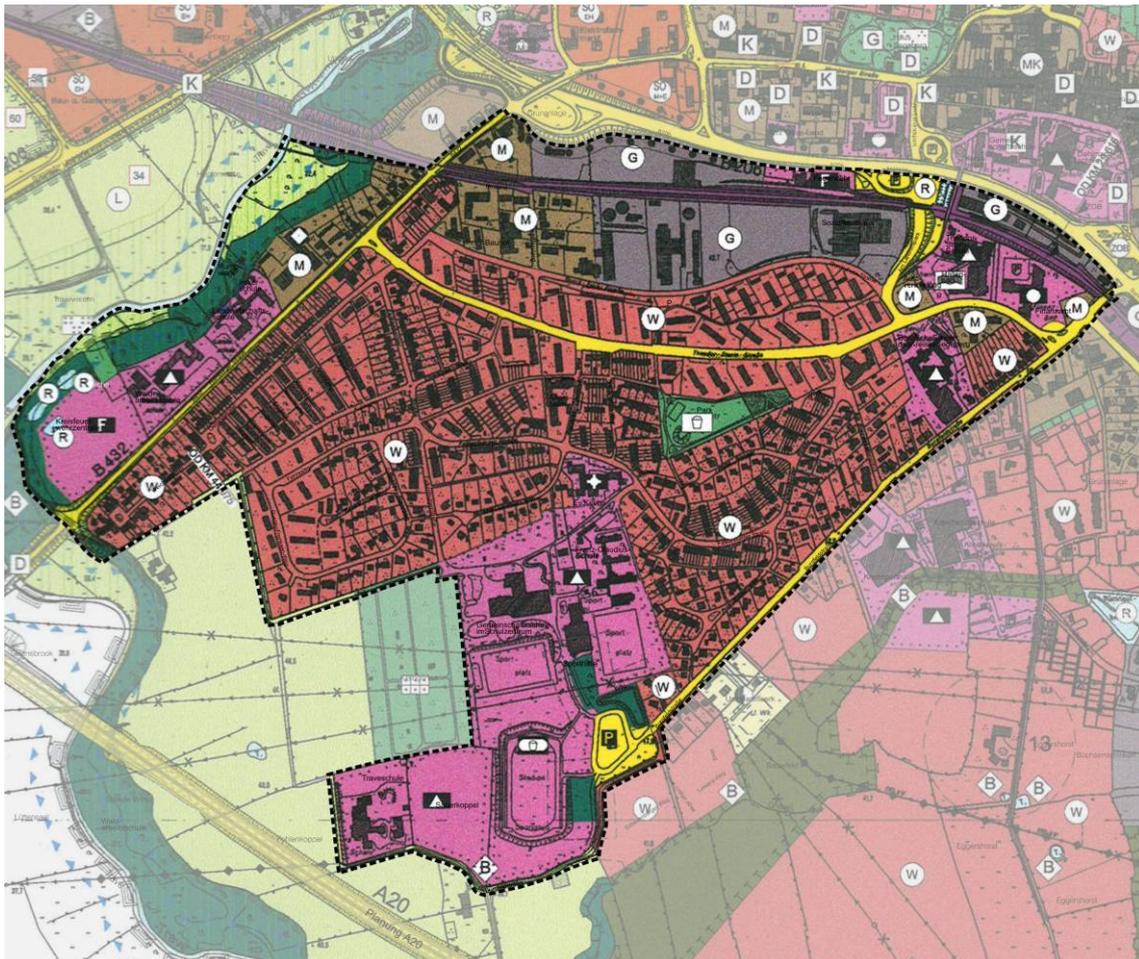
Eigentumsverhältnisse Bad Segeberg Südstadt		
	ha	%
BRD	1,63	1,4
Deutsche Bahn	2,18	1,8
Firma / Genossenschaft	10,21	8,6
Kirche	1,77	1,5
Kreis Segeberg	7,46	6,3
Landwirtschaftskammer	2,56	2,1
Liegenschaftsverwaltung SH	1,14	1,0
Mittelzentrumsholding Bad Segeberg / Wahlstedt	0,63	0,5
Private Flurstücke	56,54	47,5
Schulverband Bad Segeberg	15,68	13,2
Städtische Flurstücke	19,36	16,2
	<b>119,16</b>	<b>100,0</b>

Quelle: eigene Darstellung, Grundlage Karte Stadt Bad Segeberg

## 2.4 BAULEITPLANUNG UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt von 2005 stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Baugebiet (Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche) dar.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Quelle: Plangrundlage FNP Stadt Bad Segeberg, eigene Darstellung

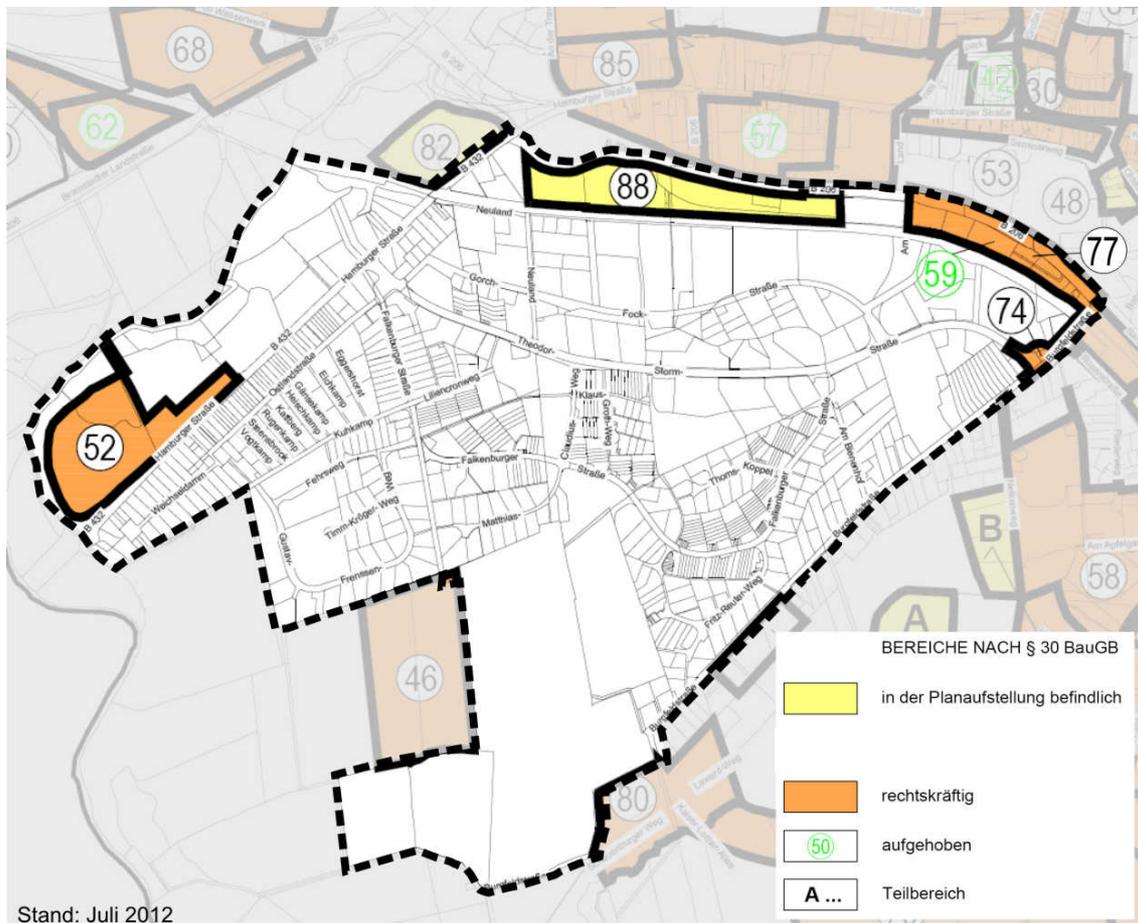
Verbindliche Bauleitplanungen liegen im Untersuchungsgebiet für folgende Teilbereiche vor<sup>5</sup>:

- B-Plan Nr. 52 (rechtskräftig): An der Hamburger Str. westlich der Lehranstalt für Forstwirtschaft (Kreisfeuerwehrzentrale)
- B-Plan Nr. 74 (rechtskräftig): Nördlich Burgfeldstr. (Umbau Knotenpunkt Burgfeldstr. / Theodor-Storm-Str.)
- B-Plan Nr. 88 (seit Febr. 2012 in Planaufstellung): Nördlich der Bahnlinie, südlich der B 206 (Entwicklung des Feuerwehrstandortes und von Gewerbeflächen)

<sup>5</sup> Stand Juli 2013

- VE-Plan Nr. 77, 2. Änderung (rechtskräftig): südlich der B 206 und nördlich der Bahnstrecke (neuer Bahnhof und Errichtung von 2 Fachmarktzentren mit Parkplatz)

Abbildung 6: Bebauungspläne (Ausschnitt)



Quelle: Stadtplanungsamt Bad Segeberg

Für den Bereich östlich der Burgfeldstraße wird gegenwärtig ein Strukturkonzept erarbeitet. Gegenüber den bisherigen Planungen wird zugunsten gewerblicher Bauflächen auf die Erhöhung der Lärmschutzwälle verzichtet und aus Kostengründen von der Verlegung der Hochspannungsleitung abgesehen.

Durch die Planung der Bundesautobahn A 20 werden sich die Verkehrsströme in der Südstadt verringern und die Wegeverbindungen sowie der Landschaftsraum neu ordnen (siehe auch Kapitel 3.8). Der Planfeststellungsbeschluss besteht seit April 2012, gegen diesen wurde von den Naturschutzverbänden und der Gemeinde Klein Gladebrügge Klage eingereicht. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.11.2013 ist der Planfeststellungsbeschluss für den Abschnitt von Weede bis Wittenborn rechtswidrig und damit der Baubeginn der Autobahn bis auf weiteres verschoben.

### 3 BESTANDSAUFNAHME

#### 3.1 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

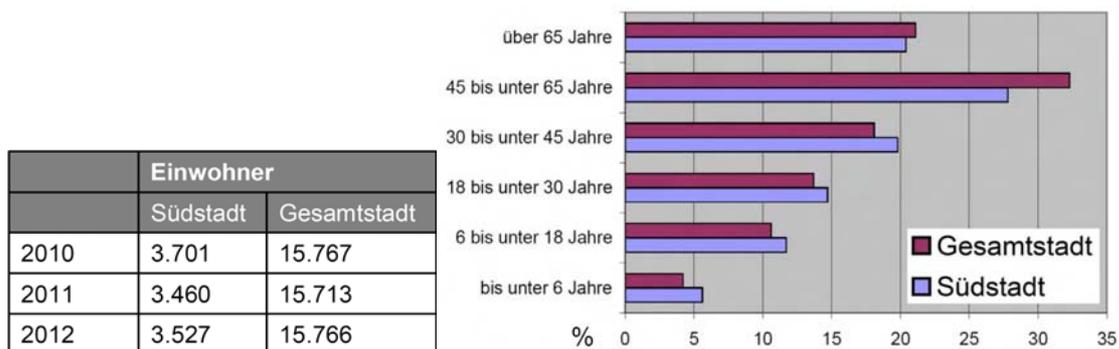
Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2012 weist die Stadt Bad Segeberg eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Hier ist anzumerken, dass durch das Einwohnermeldeamt der Stadt für 2011 eine Bevölkerungszahl von 15.713 angegeben wird, im Rahmen des Zensus 2011 wurden hier 16.592 ermittelt. Die nachfolgende Bewertung wird auf Grundlage des für Bad Segeberg erstellten Monitoringberichtes, der seit dem Jahr 2011 fortlaufend jährlich aktualisiert wird, vorgenommen.

Für die Südstadt erfolgte dagegen im Vergleich zur Gesamtstadt seit 2010 ein Rückgang der EinwohnerInnen um ca. 5 %. Insgesamt leben ca. 22% der EinwohnerInnen von Bad Segeberg in der Südstadt<sup>6</sup>.

Die von GEWOS erstellte Bevölkerungsprognose<sup>7</sup> geht nach einem leichten Anstieg bis 2016 von einem leichten Bevölkerungsrückgang bis 2025 aus. Die Bevölkerungszunahme ist durch anhaltende Wanderungsgewinne zu erklären, die die konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren ausgleichen. Für das Jahr 2025 wird ein Bevölkerungsstand von ca. 16.400 Personen prognostiziert (aufgrund der neu ermittelten Werte des Zensus 2011 wird die Zahl anzupassen sein, die Tendenzen gelten unverändert). Differenzierte Prognosewerte für den Teilraum der Südstadt konnten nicht ermittelt werden.

Gemäß Altersgruppenverteilung für das Jahr 2012 sind die BewohnerInnen der Südstadt gegenüber der Gesamtstadt insgesamt etwas jünger (Durchschnittsalter Südstadt: 43,4 Jahre / Gesamtstadt: 44,7 Jahre), die Altersgruppenverteilung insgesamt ist vergleichbar und kann als ausgeglichen bezeichnet werden. In der Südstadt leben ca. 450 Kinder / Jugendlichen in der Altersgruppe 6 - 18 Jahre (ca. 12%, Gesamtstadt ca. 11%) und ca. 220 Kinder zwischen 0 - 6 Jahre (ca. 6%, Gesamtstadt ca. 4%).

**Abbildung 7: Bevölkerung, Altersgruppenverteilung 2012**



Quelle: Stadt Bad Segeberg, Bürgerdienste

Während die Bevölkerungszahl bis 2025 stabil bleiben wird, werden gemäß WMK größere Veränderungen in der Entwicklung der Altersstruktur Bad Segebergs erwartet (Stichwort Demographischer Wandel). Im Prognosezeitraum 2008 bis 2025 wird von einer weiteren Zunahme des

<sup>6</sup> Stadt Bad Segeberg, Bürgerdienste

<sup>7</sup> WMK, GEWOS 2010

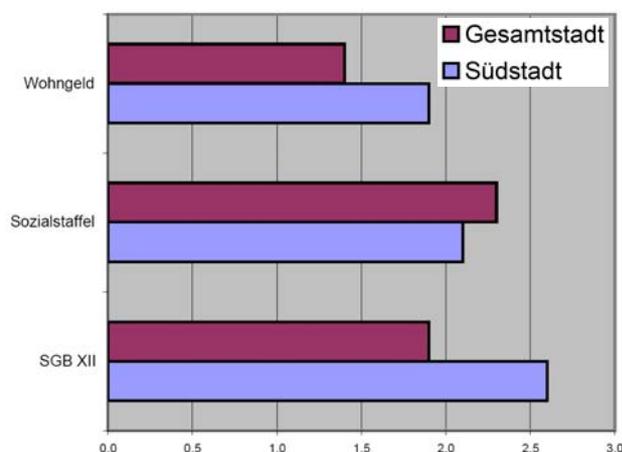
Anteils älterer Einwohner und einem Rückgang des Anteils der jüngeren Altersklassen ausgegangen (Verringerung des Anteils der unter 25-Jährigen von 27 % auf 21 % und Zunahme der 65-Jährigen und Älteren von 22 % auf 29 %)<sup>8</sup>. Für die Südstadt dürfte diese Entwicklung aufgrund der insgesamt jüngeren Altersstruktur etwas geringer ausfallen.

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur werden gemäß WMK eine sinkende Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen sowie ein erhöhter Bedarf an altengerechten Wohnformen sowie Freizeit- und Unterstützungsangeboten für das Leben im Alter sein.

Aus Gesprächen mit Anwohnern kann gegenwärtig in der Südstadt ein „Generationswechsel“ der ursprünglichen BewohnerInnen (Alter um die 70) festgestellt werden. Wie in vergleichbaren Wohngebieten im Bundesgebiet auch wird sich die Frage nach der Weiternutzung von Eigenheimen aus den 60er und 70er Jahren stellen.

**Abbildung 8: Transferleistungen 2012**

	Haushalte	
	VU Gebiet Südstadt	Gesamtstadt
Wohngeld	67	221
Sozialstaffel	73	355
SGB XII	93	300



Quelle: Stadt Bad Segeberg, Ordnung, Schule, Soziales (Stichtag für SGB XII, Wohngeld 31.03.2013 für Sozialstaffel 31.12.2012)

In der Südstadt wohnen im Verhältnis zur Gesamtstadt mehr Empfänger von Wohngeld (+ 0,6%) und SGB XII (+ 0,9%). Der Anteil an Haushalten, die Sozialstaffel<sup>9</sup> beziehen ist etwas niedriger (- 0,2%). Dies liegt daran, dass Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) keine Gebühren für die Betreuung ihres Kindes zahlen.

Insgesamt nehmen damit 233 Haushalte (ca. 7 %) in der Südstadt Transferleistungen in Anspruch, für die Gesamtstadt liegt dieser Wert ebenfalls bei ca. 7%.

In der Südstadt befindet sich der Schwerpunkt von preisgünstigem Wohnraum in Bad Segeberg (u.a. ERP<sup>10</sup>-Siedlung, Gorch-Fock-Str.). Das Angebot wird entsprechend von Interessenten nachgefragt, die Transfereinkommen über SGB II sowie SGB XII beziehen. Der Wankendorfer Baugenossenschaft kommt hierbei durch das Angebot an 223 Wohnungen mit Belegungsbindung (siehe auch Kapitel 3.5) eine besondere soziale Bedeutung zu.

<sup>8</sup> WMK, GEWOS 2010

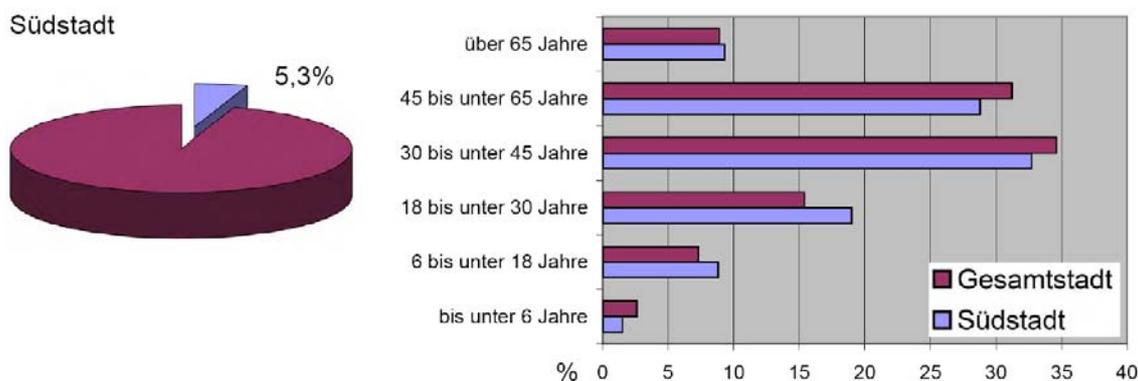
<sup>9</sup> Ermäßigung bei Gebühren bzw. Teilnahmebeiträge für die Betreuung eines Kindes in einer Kindertageseinrichtung

<sup>10</sup> ERP: European Recovery Program (europäisches Wiederaufbauprogramm)

Für Bad Segeberg wurde 2011 ein Arbeitslosenanteil von 4,1% ermittelt<sup>11</sup>. Kleinräumige Arbeitsmarktdaten wurden aufgrund des zusätzlichen hohen finanziellen Aufwandes nicht erhoben. Für die Südstadt wird aufgrund der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemachten Einschätzungen kein besonderer Handlungsbedarf für das Thema Arbeitslosigkeit festgestellt.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsanteile an MigrantInnen in der Südstadt (5,3%) lassen sich keine signifikanten Unterschiede zur Gesamtstadt (4,4%) feststellen. Bezogen auf die Altersgruppen der MigrantInnen lässt sich für die Südstadt ein geringerer Altersdurchschnitt feststellen, so ist insbesondere der Anteil an 18 bis 30 Jährige höher als in der Gesamtstadt.

**Abbildung 9: Anteil und Altersgruppenverteilung von MigrantInnen 2012**



Quelle: Stadt Bad Segeberg, Bürgerdienste

Statistische Daten über den Anteil an Alleinerziehenden sowie Herkunftsorte von MigrantInnen konnten aufgrund von fehlenden Angaben im Melderegister nicht eingeholt werden.

Im Gespräch mit Schulleitungen wurde angemerkt, dass bei der Integration von jugendlichen MigrantInnen in den schulischen Alltag der Betreuungsaufwand höher ist. Kritische Sozialstrukturen treten nach deren Angaben schwerpunktmäßig in den Bereichen westlicher Teil der Gorch-Fock-Str. und ERP-Siedlung in der Südstadt auf.

Gemäß Polizeikommissariat Bad Segeberg werden im Bereich der Südstadt nicht auffällig viele Delikte verübt, jedoch wohnen besonders viele jugendliche Täter in sozial angespannten Verhältnissen in der Südstadt. Hierzu zählen Siedlungsbereiche an der Gorch-Fock-Str., Theodor-Storm-Str. und ERP-Siedlung. Treffpunkte sind u. a. der Busbahnhof sowie vor dem Kaufland. Vandalismus und Sachbeschädigungen sowie Alkohol- und Drogenprobleme sind u.a. Ausdruck von Defiziten in Familienstrukturen sowie fehlenden Freizeitmöglichkeiten, z. B. offene Angebote für Aktivitäten wie Skaten, Basketball, Bolzen für Jugendliche im Alter zwischen 12 - 19 Jahre in Bad Segeberg und besonders in der Südstadt. Dem Bewegungsdrang der Jugendlichen steht keine entsprechende Möglichkeit zur Verfügung. Angebote von sozialen Trägern für organisierte Aktivitäten (z.B. durch Jugendzentrum, Jugendakademie) werden nicht oder nur wenig in Anspruch genommen. Durch den Rückbau der Skateranlage an der Backofenwiese 2010 sowie die Räumung des HAK 2012 entstanden zusätzliche Spannungen. Ein weiteres Problem stellt nach Angaben des Polizeikommissariats die Beeinflussung von älteren Jungen auf deutlich jün-

<sup>11</sup> GEWOS, Stadtentwicklungsmonitoring Bad Segeberg

gere Mädchen (ca. 11 - 13 Jahre) dar. Daher sind auch geeignete und attraktive Freizeitangebote für Mädchen in diesen Altersgruppen zu schaffen.

Durch ergänzende schulpädagogische Angebote (z.B. Schulsozialarbeiter, Vertrauenspersonen) konnten im Schulzentrum soziale Probleme gelöst werden.

Am zentralen Spielplatz, der für Kinder bis 12 Jahre vorgesehen ist, entsteht ein Nutzungskonflikt zwischen Jugendlichen und den Eltern von Kleinkindern. Es kommt zu Vandalismus (Beschädigung von Spielgeräten, Verschmutzung), Alkoholmissbrauch und Provokationen. Dies ist u.a. Ausdruck fehlender geeigneter „Aktivitätsräume“ für die Gruppe der Jugendlichen.

Bei der Betrachtung der sozialen Problematik in der Südstadt und dessen „Image“ nach Außen ist zu berücksichtigen, dass eine Abgrenzung zum anderen Stadtgebiet von Bad Segeberg aufgrund der stadthistorischen Entwicklung (Schwerpunkt der Ansiedlung von Flüchtlingen und Bedürftigen nach 1945) schon früh erfolgte.

### 3.2 SOZIALE EINRICHTUNGEN UND BILDUNG

In der Südstadt gibt es ein umfangreiches Angebot an schulischen Bildungseinrichtungen (siehe Abb. 10), so dass eine wohnortnahe Versorgung für die Kinder und Jugendlichen aus der Südstadt gegeben ist. Die Einrichtungen (1 Kindergarten, 1 Einrichtung zur Kinderbetreuung, 2 Grundschulen, 1 Gemeinschaftsschule, 1 Berufsschule sowie 2 Förderschulen) bieten bis zu ca. 4.100 Plätze an und stellen ein wichtiges und vielseitiges Bildungsangebot für die Stadt und die Region dar.

Abbildung 10: Bildungseinrichtungen 2012

	Plätze gesamt
	ca. 4.100
<b>Kindertagesstätten / Kinderbetreuung</b>	
Ev. Kindergarten "Südstadt" *	100
Lebenshilfe Bad Segeberg**	50 - 60
<b>Schulen</b>	
Theodor-Storm-Schule, Grundschule	204
Franz-Claudius-Schule, Grundschule	285
Gemeinschaftsschule im Schulzentrum	758
Berufsbildungszentrum Bad Segeberg	ca. 2.500
Lehranstalt für Forstwirtschaft***	41
Imkerschule	keine festen Plätze
Landwirtschaftsschule	69
<b>Förderzentren</b>	
Traveschule Bad Segeberg, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung	94
Franz-Claudius-Schule, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen	39

Datengrundlage: "Statistiktag: 07.09.2012" für die Schulen, eigene Recherche

\* genehmigte Plätze für 2011 \*\* überwiegend mobile Betreuung \*\*\* pro Jahrgang ca. 14 Auszubildende

Das bestehende Angebot wird kontinuierlich ergänzt und an den Bedarf angepasst. So wird 2013 in der Franz-Claudius-Schule die Erweiterung der OGS (Offenen Ganztagsschule) auf 5 Tage erfolgen.

Die einzelnen Einrichtungen werden im Folgenden näher erläutert:

### **3.2.1 Kindertagesstätten / Kinderbetreuung**

#### **Ev. Kindergarten und Krippe "Südstadt" (Falkenburger Str. 92)**

Am Standort der evangelischen Kirchengemeinde besteht ein Betreuungsangebot für Kinder von 0 bis 6 Jahren im Zeitraum von 6:45 Uhr bis 17:15 Uhr. Die Betreuung der insgesamt 97 Kinder erfolgt in 2 Krippengruppen (insgesamt 23 Plätze), 3 Regelgruppen (insgesamt 61 Plätze) sowie in einer Familiengruppen (insgesamt 13 Plätze in gemischter Gruppe). Träger ist die evangelische Kirchengemeinde Bad Segeberg. Im rückwärtigen durch Großbäume geprägten Grundstücksteil befindet sich der Freiraum mit Spielbereich, vor dem Gebäude sind Stellplätze angeordnet. Die Anlage mit Gebäuden und Freiräumen, auf der auch Einrichtungen der Familien-Bildungsstätte des ev. Bildungswerkes untergebracht sind, wurde kontinuierlich erneuert und ausgebaut.

Zur Erweiterung des Betreuungsangebotes am Nachmittag bestehen Überlegungen für die Errichtung zusätzlicher Räumlichkeiten am Gebäudekomplex.

#### **Lebenshilfe Bad Segeberg (Theodor-Storm-Str. 7)**

Für die Betreuung von ca. 50 - 60 Kindern mit Behinderungen im Stadtgebiet von Bad Segeberg und Umgebung bietet die Lebenshilfe ein überwiegend mobiles Angebot. Auf dem Gelände wurde ein „Garten der Sinne“ errichtet (siehe auch Erläuterungen in Kapitel 3.2.5).

### **3.2.2 Schulen**

#### **Theodor-Storm-Schule, Grundschule (Theodor-Storm-Str. 18 a)**

Die Theodor-Storm-Schule ist eine von zwei Grundschulen in der Südstadt und liegt am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes direkt an der Fußgängerbrücke. Der Einzugsbereich ist neben der Südstadt das Altstadtgebiet, die Gebiete Apfelgarten, Bornwischen und die Gemeinde Schackendorf. In 8 Klassen werden ca. 204 Kinder unterrichtet, im 2., 3. und 4. Schuljahr gibt es je eine Integrationsklasse. Da viele Kinder mit nicht deutscher Muttersprache unterrichtet werden, ist ein Stützpunkt für SchülerInnen mit Deutsch als Zweitsprache (DaZ) im Aufbau. Die Theodor-Storm-Schule öffnet sich durch ein breites, ergänzendes Angebot (z.B. Elterncafé, Kooperationen mit der Volkshochschule).

An der Schule sind 14 Grundschul- und 3 Sonderschullehrerinnen fest angestellt. Es wird seit einigen Jahren eine Betreuung als offene Ganztagsschule (OGS) von Montag bis Freitag angeboten. Die Frühbetreuung beginnt ab 6:45 Uhr. Nach dem Unterricht erhalten die Kinder ein Mittagessen, haben betreute Erholungszeiten und machen ihre Hausaufgaben unter Aufsicht Erwachsener. Ab 14:00 Uhr finden verschiedene Kurse statt. Die OGS endet um 16.00 Uhr.

Die Schule verfügt über 9 Klassenräume, eine Turnhalle, ein Musikraum, ein Kunstraum, eine Pausenhalle sowie Schülerbücherei. Seit 2004 wird in Abschnitten der Schulhof neu gestaltet (u.a. mit Baumhaus, Kleinfeld, grünes Klassenzimmer). Für 2014 ist ein Anbau für eine Mensa

sowie Kunst- und Musikräume vorgesehen. Die Räumlichkeiten werden durch einen Fahrstuhl erschlossen, so dass eine durchgängige Barrierefreiheit an der Schule gegeben sein wird.

Im Rahmen eines mit BewohnerInnen am 13.04.2013 durchgeführten Workshops zur Südstadt wurde von der Schulleitung angemerkt, dass Kinder, die eine besondere Aufmerksamkeit bei der Betreuung benötigen und die in schwierigen häuslichen Situation sind, schwerpunktmäßig in einigen Teilbereichen der Südstadt sowie im Gebiet „Apfelgarten“ wohnen. Das OGS-Angebot stellt ein wichtiges Betreuungsangebot für diese Kinder dar. Unterstützt wird die Arbeit durch Schulsozialpädagogen.

#### Abbildung 11: Schulen



Theodor-Storm-Schule, Franz-Claudius-Schule, Gemeinschaftsschule im Schulzentrum

#### Franz-Claudius-Schule, Grundschule (Falkenburger Str. 94)

Die Franz-Claudius-Schule ist eine dreizügige Grundschule im Südstadtbereich von Bad Segeberg. 18 Lehrkräfte unterrichten in diesem Schuljahr 283 Grundschul Kinder in den Klassenstufen 1 bis 4. Für die Klassenstufen 1 und 2 können Kinder ab 8:00 Uhr in ihrem Klassenraum unter Aufsicht ihrer Lehrkräfte spielen und lesen.

In einigen Grundschulklassen erhalten SchülerInnen mit Förderbedarf in den Entwicklungsbereichen Lernen, Sprache und emotionaler und sozialer Entwicklung zusätzlich zum normalen Unterricht Unterstützung von Sonderschullehrkräften. Die Unterstützung erfolgt als Förderung in Kleingruppen, als Differenzierung im Unterricht und als Beratungsangebot für Grundschullehrkräfte.

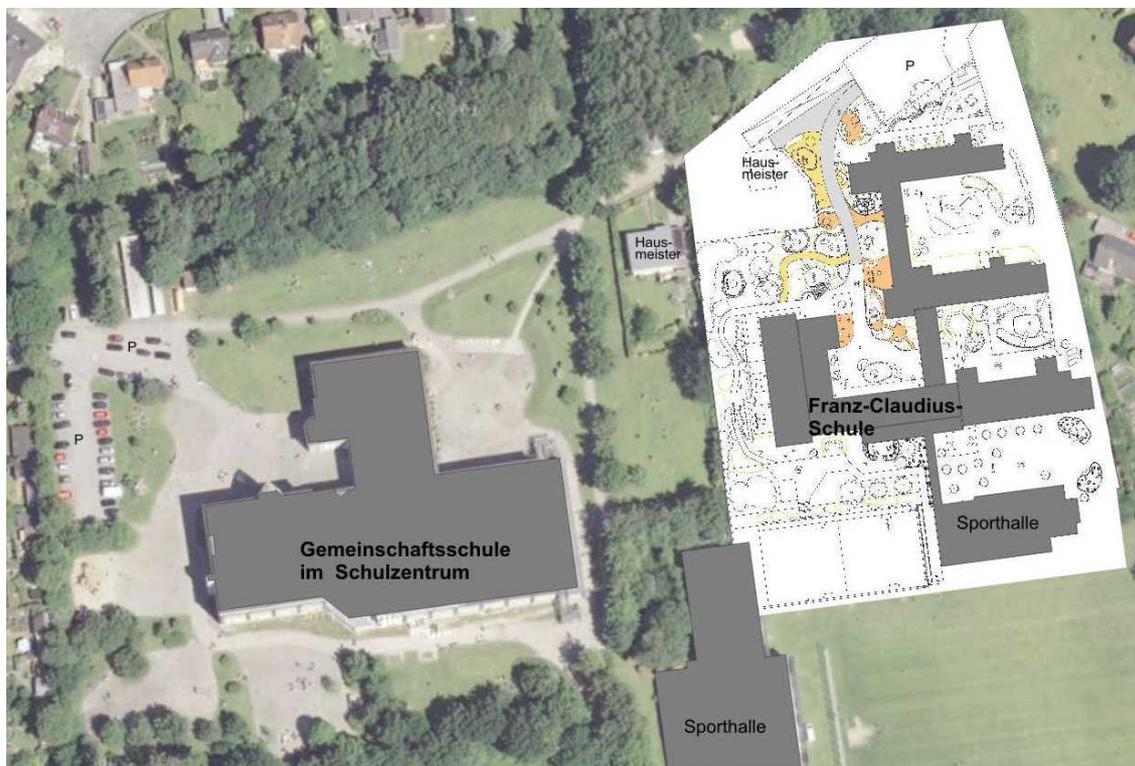
An verpflichtenden Wahlpflichtkursen nehmen alle Kinder je nach Interesse teil. Die OGS bietet darüber hinaus dienstags, mittwochs und donnerstags in der Zeit von 13:20 Uhr bis 15:20 Uhr ein vielfältiges Lern- und Freizeitangebot an. Die Teilnahme an den Kursen ist freiwillig. In der Zeit von Unterrichtsschluss bis zum Kursbeginn werden die SchülerInnen in verschiedenen Gruppen betreut. Die OGS wird ab dem Schuljahr 2013/2014 von Montag bis Freitag inklusive Frühbetreuung angeboten.

An der Franz-Claudius-Schule gibt es eine Pädagogin, die im Rahmen von Schulsozialarbeit die Lehrkräfte unterstützt.

Auf Initiative der Schulleitung, der Lehrerschaft und den Eltern wurde 2012 ein Konzept für eine Schulhofumgestaltung erarbeitet, bei dem die Akteure miteingebunden waren (siehe Abb. 12, Konzept Planungsbüro Mut zur Wildnis). Das Konzept beinhaltet eine Verbesserung der Spielmöglichkeiten, Umgestaltung von Asphaltflächen, Schaffung von Sitzmöglichkeiten und Ruheräumen sowie Anlage eines Abhol- und Wartebereiches für Eltern. Weiterhin sind Ergänzungen und Erneuerungen der Bepflanzung vorgesehen. Neben den Eigenleistungen wird mit Gesamt-

kosten von ca. 190.000 € gerechnet. In einer ersten Stufe werden ab Juli 2013 Maßnahmen für rund 50.000 € umgesetzt werden. Für die weitere Umsetzung wurden entsprechende Finanzmittel für den Haushalt 2014/2015 eingestellt.

**Abbildung 12: Schulhofumgestaltung**



Quelle: Planung Franz-Claudius-Schule von Planungsbüro Mut zur Wildnis, Darstellung P4

### **Gemeinschaftsschule im Schulzentrum (Falkenburger Str. 94a)**

Das Schulzentrum wurde in den 70-er Jahren erbaut, in den Jahren 2003 bis 2005 ist es umfangreich saniert worden. Ab 2008 wurden Haupt- und Realschule als "Gemeinschaftsschule im Schulzentrum Bad Segeberg" zusammengefasst. Schulträger ist der Schulverband Bad Segeberg. Insgesamt werden ca. 760 SchülerInnen betreut, der Einzugsbereich umfasst die Stadt Bad Segeberg sowie die Umlandgemeinden.

Die Schule bietet seit 1992 bilingualen Unterricht an. Im Rahmen der OGS werden von Montag bis Donnerstag zwischen 12:15 - 15:30 Uhr insgesamt rund 42 Kurse angeboten. Es besteht die Möglichkeit zum Mittagessen. Die Teilnahme an der OGS ist freiwillig, eine Anmeldung ist jedoch für 1/2 Jahr verbindlich.

Es besteht eine Kooperation mit ortsansässigen Verbänden und Vereinen, sozialen Einrichtungen, Firmen und anderen Schulen. Dadurch wird eine gegenseitig bereichernde Verbindung zwischen Schule und Gesellschaft gefördert.

Im Schulzentrum wird ein umfangreiches Angebot an Hilfs- und Betreuungsleistungen für „Problemsituationen“ angeboten. Zur Verfügung stehen ein Schulsozialpädagoge sowie Streitschlichter - "Schüler helfen Schülern", mit Mediatoren-Team. Ein Polizist steht einmal wöchentlich für Präventionsmaßnahmen, Konfliktlösungen und als Ratgeber für SchülerInnen und Lehrkräfte

zur Verfügung. Dadurch konnten Konflikte zwischen und mit Kindern / Jugendlichen erheblich reduziert werden.

Im Rahmen des Programms „Schulverweigerung - Die 2. Chance“<sup>12</sup> wurde für den Kreis Segeberg seit 2008 ein Angebot zur Integration von Kindern und Jugendlichen (12 - 16 Jahre) in das Schulsystem geschaffen. An dem Programm hat sich auch das Schulzentrum beteiligt. Die Maßnahme wurde von dem Bildungsunternehmen JobA<sup>13</sup> durchgeführt, da das Programm Ende 2013 ausläuft, werden gegenwärtig Überbrückungsmöglichkeiten zu Fortführung der Betreuung gesucht (siehe auch Kapitel 3.2.4). Durch JobA GmbH werden am Schulzentrum weiterhin Maßnahmen zur beruflichen Orientierung betreut.

Die von der Schulleitung und der Elternschaft gewünschte Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe am Schulzentrum wurde vom Schulverband befürwortet. Bauliche Veränderungen sind dafür nach Einschätzung der Schulleitung nicht erforderlich. Der Antrag wurde vom Ministerium des Landes Schleswig-Holstein am 20.12.2013 positiv beschieden.

Während in den letzten Jahren die baulichen Anlagen erneuert wurden, stellt sich für das Schulgelände mit Schulhof, Eingangsbereich, Parkplatz, mit einer insgesamt hohen Versiegelung ein erheblicher und dringender Neuordnungs- bzw. Gestaltungsbedarf dar.

### **Berufsbildungszentrum Bad Segeberg (Theodor-Storm-Str. 9-11)**

Die Berufsschule an der Theodor-Storm-Str. (Haus A) stellt mit Baubeginn 1953 die erste Schule in der Südstadt dar. Eine Erweiterung erfolgte ab 1974 südlich der Burgfeldstraße (Haus B). Das Berufsbildungszentrum (BBZ) ist mit rund 125 Lehrkräften, die ca. 2.500 SchülerInnen in der Woche in 137 Klassen unterrichten, die größte Schule in der Stadt Bad Segeberg.

Das BBZ ist als Berufsschule im Dualen System der Berufsausbildung im Einzugsgebiet Nord-Ost-Kreis tätig. Für einige Ausbildungsberufe kommen die SchülerInnen im Rahmen der Bezirksfachklassenregelung aus dem südlichen Holstein sowie in den Landesberufsschulen aus dem gesamten Land und aus angrenzenden Bundesländern. Die Berufsfelder sind Wirtschaft, Metalltechnik, Bautechnik, Holztechnik, Farbe und Raum, Gesundheit, Nahrung sowie Körperpflege. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Ausbildung wird die Möglichkeit des Erwerbs eines Abschlusses, der dem Hauptschulabschluss gleichwertig ist sowie den Mittleren Bildungsabschluss, die Fachhochschul- und die Allgemeine Hochschulreife angeboten. Träger ist der Kreis Segeberg.

Am BBZ besteht ein pädagogisches Angebot für die Betreuung und Beratung von SchülerInnen, die in sozialen Problemsituationen sind. Dies erfolgt durch eine Schulsozialarbeiterin sowie ein Präventionsteam Drogen, Gewalt und Verkehrssicherheit.

Durch das BBZ wurden im Rahmen der Ausbildung Bau- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt (u.a. Gestaltung und Ausführung „Garten der Sinne“ der Lebenshilfe). Diese Unterstützung könnte auch für weitere Projekte, u.a. für Maßnahmen in der Südstadt, genutzt werden.

Im Rahmen eines am 13.04.2013 durchgeführten Workshops zur Südstadt wurde von der Schulleitung erläutert, dass SchülerInnen ohne Hauptschulabschluss tendenziell aus Problem-

---

<sup>12</sup> Weiterentwicklung der Initiative JUGEND STÄRKEN des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

<sup>13</sup> Junge Menschen in offener beruflicher Bildung und Ausbildung GmbH (JobA), Standort Bad Segeberg

bereichen der Stadt, so auch aus der Südstadt, kommen. Weiterhin wird unterstützt, das umfassende Angebot an Lehr- und Veranstaltungsräumen für die außerschulische Nutzung zu öffnen.

### **Lehranstalt für Forstwirtschaft Bad Segeberg (Hamburger Str. 115)**

Die Lehranstalt für Forstwirtschaft (LAF) stellt einen Arbeitsbereich innerhalb der Abteilung Forstwirtschaft der Landwirtschaftskammer dar und ist die einzige forstliche Bildungsstätte in Schleswig-Holstein. Sie verfügt über verschiedene Schulungsräume, eine Ausbildungswerkstatt, alle notwendigen Fahrzeuge, Maschinen, Forstgeräte und Werkzeuge sowie ein Internat (15 Doppel- sowie 2 Einzelzimmer mit Dusche und WC) mit eigener Küche. Die ehemalige Waldarbeitsschule wurde 1958 gegründet und zog 1981 als „Lehranstalt für Forstwirtschaft“ in den heutigen Gebäudekomplex um.

### **Imkerschule, Landesverband Schleswig-Holsteinischer und Hamburger Imker e.V. (Hamburger Straße 109)**

Die vom Landesverband der Imker in Schleswig-Holstein betriebene Imkerschule ist seit 1929 in der Südstadt in Bad Segeberg ansässig. Neben dem Sitz der Geschäftsstelle werden Fortbildungen und Veranstaltungen angeboten. Der Umzug vom ursprünglichen Standort an der Burgfeldstraße (Standort der heutigen Kreissporthalle sowie Wohnbebauung Burgfeldstr. 41) in die Hamburger Str. erfolgte 1982. Das ehem. Gebäude wurde 1991 abgerissen. Die Terrakotten aus dem alten Gebäude wurden am Portal wieder aufgebaut.

Im August 2013 wurde zwischen der Imkerschule und McDonald's ein Erlebnispfad unter Mithilfe des Naturschutzringes erstellt. Die Aktivregion Holsteins Herz, die Stadt Bad Segeberg und der Kreis haben 20.000 € für die Gestaltung des Erlebnisraumes finanziert.

## **3.2.3 Förderzentren**

### **Traveschule Bad Segeberg, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung (Burgfeldstr.104)**

Die Traveschule bietet in 3 Stufen (Unter-, Mittel- und Werkstufe) vom 1. bis zum 12. Schulbesuchsjahr eine sonderpädagogische Förderung. Insgesamt stehen 94 Plätze zur Verfügung. Einzugsgebiet ist der Nordosten des Kreises Segeberg. Es bestehen Integrationsmaßnahmen und Kooperationen mit anderen Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen in Bad Segeberg. Als offene Ganztagschule besteht ein Angebot an Arbeitsgemeinschaften bis 14:30 Uhr, dies erfolgt mit Unterstützung der Lebenshilfe Bad Segeberg. Die Trave-Schule ist weiterhin Ausbildungsschule für angehende Lehrkräfte. Träger ist der Kreis Segeberg.

2012 wurde die Anlage um eine Turnhalle erweitert. Der Standort wird durch die direkte Nähe zur geplanten A 20 und den vorgesehenen Lärmschutzanlagen (siehe auch Kapitel 3.8) geprägt sein.

### **Franz-Claudius-Schule, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen (Falkenburger Str. 94)**

Die Franz-Claudius-Schule ist ein organisatorisch eng verzahntes Verbundsystem einer Grundschule mit einem Förderzentrum. Es werden ca. 42 Kinder und Jugendliche mit sonderpädagogischem Förderbedarf in den Klassenstufen 5 bis 9 unterrichtet. Es unterrichten ca. 16 Sonderschullehrkräfte. In der Oberstufe liegt ein besonderer Schwerpunkt in der Vorbereitung der SchülerInnen auf ihre zukünftige Arbeits- und Lebenswelt (z.B. durch berufsorientierende Praktika). In enger Kooperation mit dem Schulzentrum in Bad Segeberg können SchülerInnen bei entsprechenden Leistungen im Lern- und Arbeitsverhalten in die Flexible Ausgangsphase am Schulzentrum wechseln und dort den Hauptschulabschluss erreichen.

Als Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen ist die Schule jedoch nicht nur für die SchülerInnen der Schule zuständig. Für insgesamt 18 Kindertageseinrichtungen, 7 Grundschulen und 5 weiterführende Schulen nimmt die Schule sehr unterschiedliche Aufgaben wahr.

### **3.2.4 Jugendbetreuung**

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt das im Mai 2013 neu eröffnete „Jugendzentrum Mühle“ (An der Trave 1-3). In die Einrichtung ist der ehem. Jugendtreff „Alte Feuerwache“ umgezogen. Träger ist die Stadt Bad Segeberg. Im Jugendzentrum wird von pädagogischem Fachpersonal auf ca. 650 m<sup>2</sup> täglich Offene Kinder- und Jugendarbeit für 12- bis 18-Jährige zwischen 14 Uhr und 19 Uhr angeboten. Zusätzlich bieten Schulsozialpädagogen im Jugendzentrum verschiedene Projekte an.

In die Anlage ist ab dem 01.08. 2013 auch der städtische Kinderhort, in eigene Räume, mit ca. 30 Plätzen eingezogen.

Das Jugendzentrum ist mit ca. 600 m Entfernung zur Mitte der Südstadt gut erreichbar für Kinder- und Jugendliche aus dem Untersuchungsgebiet. Der Fuß- / Radweg über die B 206 sowie die Bahntrasse ist jedoch aufgrund der vielen Hauptverkehrsstraßen nicht besonders attraktiv. Eine direkte Busverbindung in die Südstadt besteht nur über die in der Hamburger Str. verlaufenden Buslinien.

Ein umfassendes Angebot im Bereich Jugendbildung bietet die JugendAkademie Segeberg (Marienstr. 31). Träger ist der Verein für Jugend- und Kulturarbeit in Segeberg e.V. Zu dem Verein gehören weiterhin die Einrichtungen KreisMusikschule Segeberg, JugendZeltplatz Wittenborn, KulturHof Otto Flath sowie Artothek in der REMISE. Die Angebote richten sich an Kinder und Jugendliche sowie Multiplikatorinnen und Multiplikatoren der Kinder- und Jugendarbeit für die Gesamtstadt und den Kreis.

Wie bereits erwähnt gibt es an den Schulen neben dem Unterricht sowie der OGS durch Schulsozialpädagogen folgende Unterstützungen in den Arbeitsfeldern: Hilfen und Beratung, sozialpädagogische Gruppenarbeit in Kleingruppen und im Klassenverband, Kooperation mit außerschulischen Institutionen, Elternarbeit, Mitgestaltung von freizeitpädagogischen Angeboten, Gestaltung von Übergängen, Schulkulturentwicklung. Hier wurde angeregt, bei der Kinderbetreuung stärker „erlebnispädagogische Aspekte“ aufzunehmen und „zwanglose“ Angebote außerhalb von Schule zu schaffen.

Im Rahmen des Förderprogramms „Schulverweigerer - 2. Chance“ wurden im Schulzentrum seit 2008 Kinder und Jugendliche betreut. Die Maßnahme wurde von dem Bildungsunterneh-

men JobA<sup>14</sup> durchgeführt. Da das Programm Ende 2013 ausläuft und kein direktes Folgeprogramm der ESF<sup>15</sup> besteht, werden gegenwärtig Überbrückungsmöglichkeiten zu Fortführung der Betreuung bis zu einem neuen Förderprogrammstart im September 2014 gesucht.

Eine wichtige Funktion in der Jugendarbeit nimmt der Streetworker wahr, der seit 2011 den Kontakt zu Kindern und Jugendlichen sucht, um bei Problemen zu helfen und als Vertrauensperson zur Verfügung steht. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die Südstadt sind seine Einschätzungen zu den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen eingeflossen. Es wird eine weitere Beteiligung am Projekt Soziale Stadt „Südstadt“, insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich der Freizeitangebote für Jugendliche, erfolgen. Aus den bisherigen Erfahrungen bei der Jugendarbeit ergab sich die Zielstellung, für die nun anwachsenden Kinder eine bessere soziale Betreuung und Hilfestellung für eine Integration in die Gesellschaft zu geben. Hierzu bestehen mittlerweile gute und ausreichende Angebote. Einige ältere Jugendliche (ca. 20 Personen), die ehemals zum großen Teil in der Südstadt aufgewachsen sind, wohnen nun überwiegend in Heimen in der Umgebung. Diese Jugendliche sind sehr schwer für eine regelmäßige Teilhabe der Gesellschaft und "normale" Entwicklungsschritte (Ausbildung, Beruf, selbständiges Haushalten etc.) zu gewinnen, dies auch trotz intensiver Jugendarbeit und Einzelbetreuung. Diese Situation ist u.a. Folge eines unterbrochenen bzw. unzureichenden Angebots für Jugendlichen mit schwierigen familiären Verhältnissen.

Das „Haus für Kinder“ wurde am 10. September 2013 eröffnet (siehe auch Kapitel 3.5.1).

### **3.2.5 Seniorenbetreuung**

#### **Propsteialtenheim Segeberg (Matthias-Claudius-Weg 4)**

In dem Evangelischen Altenheim werden ca. 85 Damen und Herren betreut. Die Anlage liegt in der Nähe des Ev. Gemeindezentrums und verfügt über 77 Einzelzimmer, 3 Zweizimmer Apartments, 1 Doppelzimmer für Kurzzeitpflege sowie eigene Küche, großzügige Gartenanlage und Gemeinschaftsraum (für 12 Personen). Es besteht eine anhaltende Nachfrage, so dass alle Plätze belegt werden. Im Altenheim gibt es eine Kooperation mit der Volkshochschule sowie dem Projekt „Nachbarn für Nachbarn“.

Für den Standort in der Südstadt bestehen keine Entwicklungs- bzw. Neuordnungsabsichten.

#### **Projekt „Nachbarn für Nachbarn“**

Das Projekt „Nachbarn für Nachbarn“ gibt es in Bad Segeberg seit April 2007. Es wird koordiniert vom Pflegestützpunkt im Kreis Segeberg und ist offen für alle über 60-jährigen BürgerInnen Bad Segebergs, gewünscht sind ausdrücklich auch jüngere Besucher. Ziel ist älteren Menschen zu ermöglichen, so lange wie möglich in ihrem Wohnraum verbleiben zu können. Organisiert wird Unterstützungsbedarf für den Alltag sowie Hilfsangebote und gemeinsame Unternehmungen. Die monatlichen Treffen dienen dem Kennenlernen sowie dem Erfahrungs- und Ideenaustausch. Die Südstadt ist eine von 4 regionalen Untergruppen. Die monatlichen Treffen finden in der Begegnungsstätte des Propsteialtenheimes statt. Dort ist der Raum barrierefrei erreichbar und liegt zentral in der Südstadt. Bis 2012 fanden die Treffen im Sozialkaufhaus statt. Der Treffpunkt wurde sehr geschätzt, konnte aber durch die Verlegung in den 1. Stock nicht beibehalten werden.

---

<sup>14</sup> Junge Menschen in offener beruflicher Bildung und Ausbildung GmbH (JobA), Standort Bad Segeberg

<sup>15</sup> ESF: Europäischer Sozialfonds für Deutschland

Nach Angaben der Organisatoren startete die Auftaktveranstaltung 2008 mit über 100 Teilnehmenden. Die Zahl der Teilnehmenden an den monatlichen Treffen hat sich auf rund 30 Personen eingependelt. Nach wie vor kommen neue Interessenten dazu. Insgesamt sind es rund 40 Personen, die der Gruppe angehören. Es wird versucht, zu denen Kontakt zu halten, die durch Krankheit verhindert sind.

Bei der Arbeit geht es vor allem darum, Kontakte aufrecht zu erhalten und Erfahrungen auszutauschen: Welche Geschäfte haben einen Lieferservice? Wie funktioniert das Anruf-Sammel-Taxi am Wochenende, wenn der Stadtbus nicht fährt? Wie kann ich an den Theaterfahrten teilnehmen?

Des Weiteren werden ReferentInnen eingeladen (Erbrecht, Betreuungsvollmachten, Ernährung im Alter u.ä.). Der kurze Weg zu den Beratungen des Pflegestützpunktes und zum Seniorenbeirat wird sehr geschätzt. (Je 2 Mitglieder des Seniorenbeirates sind auch Teilnehmer in den Nachbarn-Gruppen und informieren über Aktuelles aus der Stadt, bzw. nehmen auch Anregungen und Informationen über Beschwerden mit in die Gremien- so auch zu dem Projekt Soziale Stadt).

Als Verbesserungsmaßnahmen werden der Erhalt und Ausbau der Einkaufsmöglichkeiten in der Südstadt als wichtig angesehen.

### **Seniorenbeirat**

Seit 1991 gibt es in Bad Segeberg einen Seniorenbeirat, dessen Zweck die Vertretung aller älteren EinwohnerInnen in Bad Segeberg ist. Der Seniorenbeirat ist in der Stadtvertretung und in allen Ausschüssen vertreten. Es gibt eine regelmäßige wöchentliche Sprechstunde im Rathaus, um Anregungen entgegen zu nehmen und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Einmal im Jahr wird eine Seniorenwoche mit unterschiedlichen Programmpunkten (Vorträge, Ausflüge, Kultur) veranstaltet.

Herr Bauer begleitet als Mitglied des Seniorenbeirates den Planungsprozess in der Südstadt im Rahmen der Beteiligungsverfahren.

## **3.2.6 sonstige Einrichtungen**

### **Ev. Bildungswerk mit Familien-Bildungsstätte (Falkenburger Str. 88)**

Das Bildungswerk des ev.-luth. Kirchenkreises Plön-Segeberg organisiert die Bildungsarbeit im Kirchenkreis und richtet sich an Fachkräfte im kirchlichen Bereich, in Kindertagesstätten, in Familien-Bildungsstätten und in der Gemeindearbeit, ebenso an ehrenamtlich Tätige und an alle Interessierte. Für die Arbeitsfelder Erwachsenenbildung, Familienbildung, Frauenarbeit, Jugendbildung, Jungen- und Männerarbeit sowie Kindertagesstätten-Fachberatung wird ein umfangreiches Kurs- und Fortbildungsangebot erstellt. In der Ferienzeit besteht ein erweitertes Angebot für Kinder zwischen 6 - 12 Jahren.

Die Veranstaltungen finden in den Räumen an der Falkenburger Str. sowie in weiteren Einrichtungen in Bad Segeberg und Umgebung statt.

In einem Elterncafé besteht ein wöchentlicher Treffpunkt für Mütter und Familien mit Kindern. Seit März 2013 wird durch das ev. Bildungswerk mit „Frühe Hilfen“ eine vorbeugende Unterstützung für Schwangere und Eltern mit Kindern im Alter bis 3 Jahre angeboten.

### **Ev.-Luth. Kirchengemeinde Segeberg - Versöhnerkirche (Falkenburger Str. 88)**

Die Gebäude der ev. Kirchengemeinde bilden mit der Anlage des ev. Bildungswerkes einen gemeinsamen Komplex. Die Gemeinde betreibt neben der kirchlichen Gemeindegemeinschaft engagierten Sozial- und Musikprojekte. Das Kirchengebäude mit dem Turm aus den 50er Jahren prägt das umgebende Wohngebiet. Die Versöhnerkirche feiert 2014 ihr 50-jähriges Jubiläum.

### **Lebenshilfe Bad Segeberg (Theodor-Storm-Str. 7):**

Die Lebenshilfe Bad Segeberg und Umgebung gGmbH ist u.a. Träger von Kindertagesstätten, einer Interdisziplinären Frühförderstelle, einer Beratungsstelle für Integration sowie von therapeutischen Praxen (Logopädie/ Physiotherapie/ Ergotherapie). Am Standort in der Theodor-Storm-Str. sowie mobil werden Hilfs- und Betreuungsleistungen für Menschen mit Behinderung angeboten (z.B. Offene Hilfen, Ambulante Betreuung, Pädagogische Frühförderstelle, Schulbegleitung, Assistenz im Schulbereich, Familienentlastender Dienst, Ferienbetreuung und Freizeitclub).

Die Lebenshilfe ist Träger des Inklusionsprojektes „Netzwerk Inklusion Kreis Segeberg“<sup>16</sup>, in dem von 2013 bis 2016 die Qualifikation, der Erfahrungsaustausch und die Fachberatung von relevanten Einrichtungen und Unternehmen im Kreis erfolgen soll. Ziel ist die Entwicklung und Etablierung inklusiver Strukturen in der Region. Handlungsfelder werden Barrierefreiheit, Bildung, Freizeit, Wohnen und Arbeit sein. Das Netzwerk ([www.netzwerk-inklusion-segeberg.de](http://www.netzwerk-inklusion-segeberg.de)) wird von der Aktion Mensch gefördert. Die Stadt Bad Segeberg ist hier ebenfalls Mitglied und unterstützt den Prozess.

In Gesprächen mit der Lebenshilfe wurde Interesse und fachliche Unterstützung zum Thema Inklusion bei Maßnahmen im Rahmen des Projektes der Sozialen Stadt mitgeteilt. Von der Lebenshilfe Bad Segeberg bestehen weiterhin erste Projektideen zum Thema „Mehrgenerationenwohnen“, „Familienzentrum“ und „Haus für Kinder“. Hierdurch sollen u.a. neue Formen des ambulanten, betreuten Wohnens in der Stadt und ggf. auch in der Südstadt geschaffen werden und der Ansatz der Inklusion bei den Projekten angewendet werden. Aufbau und Bereitstellung von Infrastruktur wird nicht gesehen, gedacht wird an eine Übernahme der Versorgungsstrukturen (z.B. ambulante Betreuung) und beratende Rolle zum Einbringen der umfangreichen Erfahrungen im Bereich des Zusammenlebens mit Menschen mit Behinderung.

Mit Hilfe der SchülerInnen des Berufsbildungszentrum Bad Segeberg erfolgte 2012 die Gestaltung eines Spielbereiches (Sinnergarten) auf der Anlage „Haus der Lebenshilfe“ in der Theodor-Storm-Str. 7.

### **Sozialkaufhaus (Gorch-Fock-Str. 19-21)**

Das Sozialkaufhaus ist ein gemeinnütziges Beschäftigungsprojekt, das mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Es besteht seit 6 Jahren und arbeitet im Auftrag des Jobcenters des Kreis Sege-

---

<sup>16</sup> Inklusion: Menschen mit Behinderungen sind keine Sondergruppe sondern Teil des Ganzen und gestalten die Gesellschaft gleichberechtigt mit (Quelle: Lebenshilfe, Projektflyer Netzwerk Inklusion).

berg und hat ca. 100 – 150 Kunden täglich. Das Grundstück und das Gebäude gehören einem privaten Eigentümer. Durch Verkauf und handwerkliche Aufbereitung von gespendeten Gebrauchsgütern sollen Arbeitssuchende wieder an das Berufsleben herangeführt werden. Neben dem Verkauf von Second-Hand-Artikeln wurden vereinzelt auch Veranstaltungen (z.B. Konzert) durchgeführt. Träger ist die BQOH Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH, dessen Gesellschafter der Deutscher Kinderschutzbund Kreisverband Ostholstein e. V. ist. Da die Aufträge des Jobcenters des Kreis Segeberg projektbezogen sind, besteht gegenwärtig keine langfristige Sicherung der Einrichtung.

Momentan bestehen 8 Arbeitsplätze und 2 Ausbildungsplätze. Die Arbeitsverträge sind nur kurzfristig, so dass langfristige Investition nicht getätigt werden können.

Das Gebäude der ehemaligen Textilfabrik wird nur zu einem Teil durch die Einrichtung genutzt. An den Gebäudeseiten liegen Parkplatz- sowie ehem. Anlieferflächen. Westlich grenzen brachliegende Grundstücke an.

Das Angebot wird nach Ergebnissen eines am 13.04.2013 durchgeführten Workshops im Rahmen der Sozialen Stadt von den anwesenden BewohnerInnen sehr geschätzt. Es wurde jedoch auch angemerkt, dass das äußere Erscheinungsbild zu verbessern ist.

### **Sozialverband Deutschland (SoVD), Kreisverband Segeberg**

An der Theodor-Strom-Str. 3 befindet sich die Geschäftsstelle des SoVD, Kreisverband Segeberg. Der SoVD ist ein gemeinnütziger Verband, der in den Kreisgeschäftsstellen für die Mitglieder Beratungen in allen Angelegenheiten des Sozialrechts anbietet (z.B. bei der Antragstellung und Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Sozialrecht gegenüber den Behörden, zum Beispiel im Rahmen der Renten-, Kranken-, Unfall-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung sowie in allen Fragen, die Menschen mit Behinderungen betreffen).

### **Holsteins Herz e.V.**

In der Hamburger Str. 109 liegt die Geschäftsstelle der lokalen Aktionsgruppe Holsteins Herz e.V. Diese AktivRegion setzt sich aus öffentlichen Mitgliedern (Kreis Segeberg und Stormarn, Städte Bad Oldesloe, Bad Segeberg und Wahlstedt sowie einigen Ämtern) und privaten Mitgliedern (Verbände, Vereine und BürgerInnen) zusammen. Es werden Projekte und Strategien entwickelt sowie deren Fördermöglichkeiten, insbesondere durch das EU-Programm ELER, bearbeitet.

### **Kreismusikschule Segeberg**

An der Hamburger Straße 109 werden Räumlichkeiten für die Kreismusikschule (Proberäume für Schlagzeugunterricht, der Hauptsitz liegt in der Marienstr. 31) genutzt.

### **Naturschutzring**

Im Gebäude Hamburger Str. 110 liegt der Sitz des Naturschutzrings Segeberg e. V. (NRS), der sich für den Naturschutz im Kreis Segeberg einsetzt. Aktivitäten sind u.a. Baumpflanzungen mit fachlicher Erklärung, Vorträge und Informationen auf Veranstaltungen, Führungen und Anlage von Naturlehrpfaden. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit anderen Vereinen und Institutionen und richtet sich an Kinder und Erwachsene.

### **Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen**

In der Südstadt besteht das Gesundheitsangebot aus einer Gemeinschaftspraxis mit 3 Ärzten in der Theodor-Storm-Str. 57 sowie 2 Zahnärzten an übrigen Standorten. Weiterhin gibt es Praxen für Physiotherapie, und Fußreflexzonenmassage. Eine Apotheke liegt in ca. 600 m Entfernung davon im Nahversorgungszentrum. Damit besteht eine gesicherte ärztliche Versorgung zumal zahlreiche Gesundheitseinrichtungen im Stadtzentrum vorhanden sind. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von den BewohnerInnen der Südstadt keine Mängel zu Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen geäußert.

Neben dem Probsteialtenheim sind in der Südstadt keine weiteren größeren Pflegeeinrichtungen vorhanden.

### **Stiftung Feierabendwohnheim im Kreis Segeberg e.V.**

Durch die Stiftung Feierabendwohnheim im Kreis Segeberg e.V. mit Sitz im Gustav-Frenssen-Weg 3 erfolgt eine Unterstützung alter und bedürftiger Menschen (z.B. durch Beratung, Hilfe bei Wohnraumbeschaffung). Gegenwärtig bestehen in Kooperation mit der Wankendorfer Baugenossenschaft in der Südstadt vier Feierabendwohnheime mit insgesamt 70 Wohnungen (Theodor-Storm-Straße 33 a und b, Falkenburger Str. 32 a und b, und 54 und 56, sowie Gustav-Frenssen-Weg 1 und 3). Die Wohnungen der Stiftung sind im Prinzip für ältere Menschen vorgesehen, werden aber auch an jüngere Leute vermietet, sofern es keine älteren Interessenten gibt. Im Gustav-Frenssen-Weg 3 hat die Stiftung ein kleines Büro, das die Wankendorfer zur Verfügung gestellt hat. Durch das Engagement von Frau Baier (Initiatorin) werden Wohnungsvergabe, Sprechstunden, Hausbesuche je nach Bedürftigkeit der Mieter einige Ausflüge und gelegentliches gemeinsames Kaffeetrinken organisiert.

Entstanden ist diese Institution im Jahr 1957 als Hilfsangebot für Flüchtlinge und Bedürftige mit dem Ziel preiswerten Wohnraum zu schaffen und sich um ältere Menschen zu kümmern.

### 3.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die städtebauliche Entwicklung der Südstadt erfolgte seit Ende des 19. Jahrhunderts von den Zufahrtsstraßen Hamburger Str. und Burgfeldstr. aus. Die eigentliche Siedlungsentwicklung begann jedoch erst nach Ende des 2. Weltkrieges, als ab den 50er Jahren im Zuge des europäischen Wiederaufbauprogramms ERP<sup>17</sup> Wohnungen, u.a. in der Siedlung an der Ostlandstr. / Kuhkamp (ERP bzw. Gustav Böhm Siedlung) errichtet wurden. Die ERP-Siedlung war 1950 das erste größere Vorhaben, die baulichen Strukturen der Siedlung sind heute noch unverändert. Wesentliche Infrastrukturmaßnahme und „Grundstein für einen kompletten Stadtteil“<sup>18</sup> war der Bau der Theodor-Storm-Str. ab dem Jahr 1953. Entlang dieser Straße wurde durch Geschosswohnungsbau die Siedlungsentwicklung in den 60er Jahren fortgeführt. Grundlage war ein Bauungskonzept aus dem Jahre 1937 für bis zu 6.000 Einwohner<sup>19</sup>. Diese bauliche Dichte wurde nicht umgesetzt, in südliche Richtung entstanden ab den 60er Jahren schrittweise Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete, die durch ein geschwungenes Straßennetz erschlossen wurden. Diese Siedlungsgebiete entstanden durch eine sukzessive Ausweisung von Bauland. Diese Heterogenität in den Baustrukturen und einem engen räumlichen Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen ist für das Untersuchungsgebiet prägend.

Die schnelle bauliche Entwicklung begann nach Fertigstellung der Segeberger Kreisberufsschule (heute BBZ) 1954 mit den Geschosswohnungsbauten, diese wurden durch unterschiedliche Bauträger errichtet (z.B. Wohnungsbaugenossenschaft Segeberg, Wankendorfer Baugenossenschaft, Neues Heim, Siedlungsgesellschaft des Evangelischen Hilfswerks, Nordmark, Wohnungsbaugesellschaft Nord)<sup>20</sup>. Teilweise liegen diese Wohnungsbestände noch bei den ursprünglichen Eigentümern.

Eine Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nur über die beiden seitlichen Zufahrtsstraßen sowie der Straßenerunterführung „Am Landratspark“. Eine Fußgängerbrücke wurde in den 80er Jahren errichtet. Insgesamt besteht eine starke räumliche Trennung zum Stadtzentrum, verstärkt durch die Barrierewirkung der Bahntrasse und der B206. Diese verkehrsbetonten Zugangsbereiche zur Südstadt prägen auch das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung für diesen Stadtteil.

Auch heute stellt sich die Südstadt als Wohngebiet mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen dar, die aufgrund der kontinuierlichen Erweiterungen der schulischen Einrichtungen Funktionen für die Gesamtstadt und die Region übernehmen (Schulzentrum, Berufsbildungszentrum). Räumlich prägend sind die inneren Verkehrsachsen Theodor-Storm-Str. und Hamburger Str. mit einer verdichteten Bebauung.

Größere unbebaute Freiflächen stellen der zentral gelegene öffentliche Spielplatz sowie die Schulanlagen mit Hof- und Sportflächen dar. Im Süden grenzen eine Ackerfläche sowie der isolierte Standort der Traveschule an. Zwischen den Wohnzeilen prägen halb-öffentliche Grünflächen (Abstandsgrün) und ein umfangreicher Bestand an Großbäumen das Erscheinungsbild.

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes zwischen Gorch-Fock-Str., Bahntrasse und B206 liegen minder- oder ungenutzte Brachflächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage und der Möglichkeit einer Umnutzung ein städtebauliches Entwicklungspotenzial darstellen:

---

<sup>17</sup> ERP: European Recovery Programm

<sup>18</sup> Artikel in der Segeberger Zeitung 06.06.2013, Peter Zastrow

<sup>19</sup> ebenda

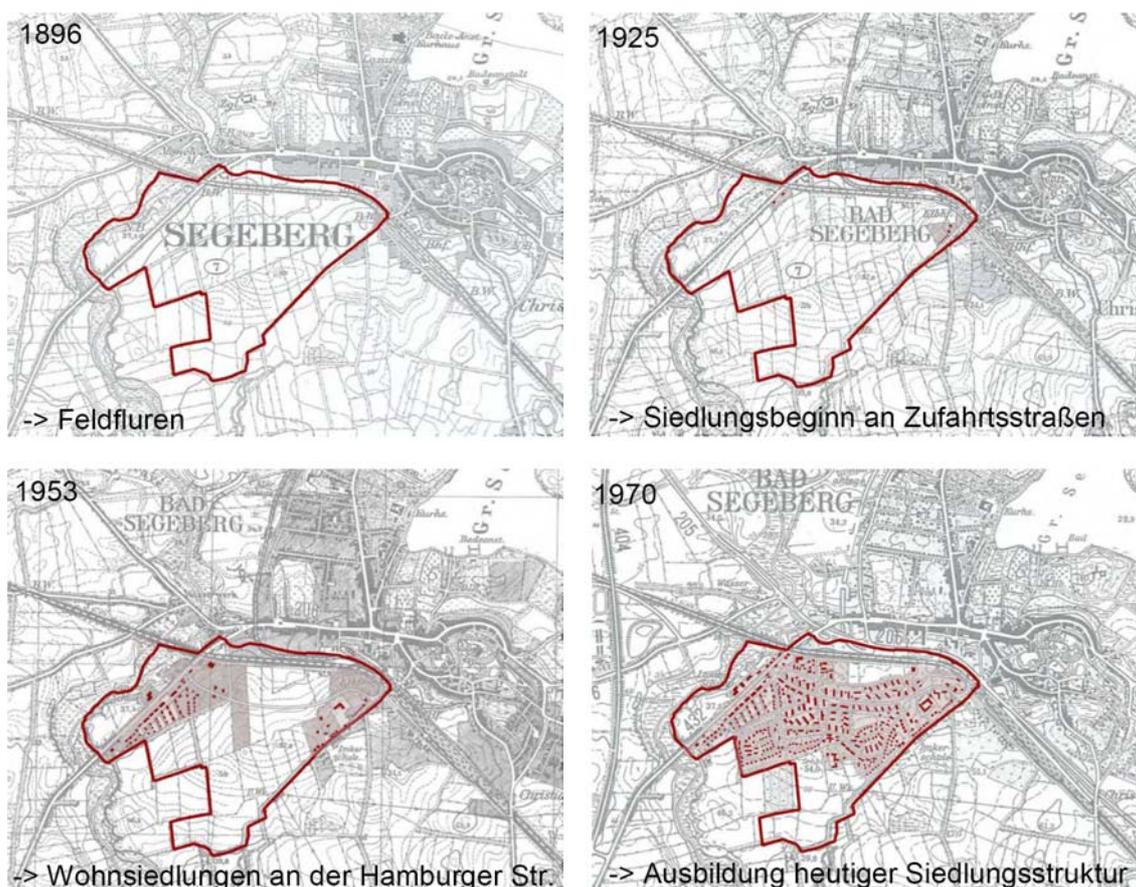
<sup>20</sup> ebenda

- ehem. gewerblich genutzte Flächen südlich der B206 (ca. 2,6 ha)
- Brachfläche westl. des Sozialkaufhauses (ca. 1,9 ha),
- untergenutzte Gewerbeflächen Gorch-Fock-Str. (ca. 2,1 ha).

Gewerbliche Nutzungen haben sich zwischen der Bahntrasse und der Gorch-Fock-Str. angesiedelt. Am nördlichen Teil der Hamburger Str. liegen größere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kreisfeuerwehrzentrale, Landwirtschaftsschule).

Durch die überwiegende Bebauung ist die topographische Entwicklung der Südstadt, die mit rund 57 m ihre höchste Erhebung am Standort der heutigen Kirche hat und zu allen Richtungen um ca. 20 m abfällt, kaum mehr erlebbar. Zum tiefer gelegenen Travetal besteht eine bewaldete Böschung.

**Abbildung 13: Siedlungsentwicklung**



Quelle: eigene Darstellung

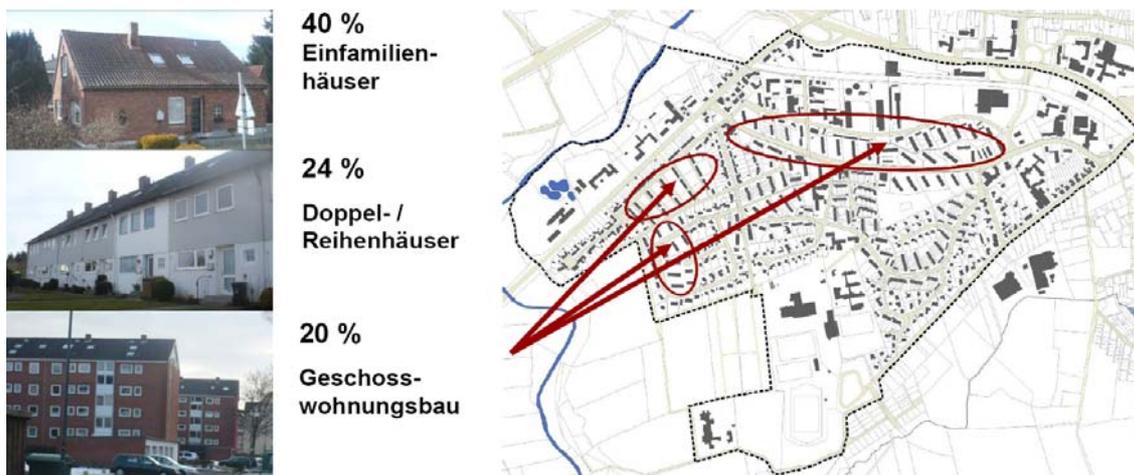
Aus der historischen Entwicklung als Stadtteil mit einem massiven Wohnungsbau in den 60er Jahren und einem hohen Anteil an Flüchtlingen, Vertriebenen und einer hohen Fluktuation der BewohnerInnen sind sicherlich auch heutige Vorbehalte gegenüber der Südstadt sowie strukturelle Defizite mit begründet.

### 3.4 GEBÄUDESTRUKTUR

Die Südstadt ist durch eine heterogene Gebäudestruktur geprägt, die wie folgt beschrieben werden kann:

- a.) Der Anteil an Wohngebäuden liegt bei 84%, damit wird auch die Bedeutung der Wohnnutzung im Quartier deutlich.
  - Der überwiegende Teil der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (40%), dies entspricht jedoch nicht dem äußeren Erscheinungsbild, das durch die Geschosswohnungsbauten entlang der Verkehrsachse der Theodor-Storm-Str. geprägt ist.
  - Doppel- und Reihenhäuser (24%) liegen überwiegend im mittleren Teilbereich der Südstadt.
  - Der Geschosswohnungsbau (20%) bildet Siedlungsstrukturen entlang der Theodor-Storm-Str., an der Ostlandstr. und am Timm-Kröger-Weg.
- b.) Die größeren Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Ev. Gemeindezentrum) stellen Solitäre innerhalb des Siedlungsgefüges dar bzw. liegen bandartig an der Hamburger Str. (Kreisfeuerwehrzentrale, Landwirtschaftsschule). Durch die kontinuierliche Erweiterung der Anlagen sind die Grundstücke teilweise stark verdichtet.
- c.) Die entlang der Gorch-Fock-Str. gelegenen Gewerbebauten bieten kein einheitliches Bild, sie bestehen aus hofartigen Strukturen (z.B. Bauhof) sowie großen Einzelgebäuden (Sozialkaufhaus), dazwischen liegt eine große Brachfläche.

Abbildung 14: Wohngebäude



Quelle: eigene Darstellung

Im Untersuchungsgebiet liegen einige bauliche Höhendominanten, die jedoch aufgrund der fehlenden vorgelagerten Freiräume keine städtebaulichen Qualitäten entfalten. Ausnahme stellt hier der Turm der Versöhnerkirche in der Falkenburger Str. 84 dar.

**Abbildung 15: Höhendominanten**



Theodor-Storm-Str. 77, 13 und Hochregallager an der B206 - Quelle: eigene Darstellung

Die Einschätzung des Modernisierungsbedarfes basiert auf einer Inaugenscheinnahme der Gebäude, ergänzend wurden Informationen für den Bestand durch die Wankendorfer Baugenossenschaft aufgenommen.

Gebäude mit geringem Modernisierungsbedarf (z.B. einzelne Maßnahmen an der Fassade, Balkonbrüstung, Dachteilen) wurden nicht extra aufgenommen und dargestellt, da diese im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten zu erfolgen haben.

Bei Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf sind umfassende Sanierungsmaßnahmen an der Außenhaut erforderlich. Weiterhin ist davon auszugehen, dass auch im Inneren des Gebäudes Anpassungen beim Ausstattungsstandard, Grundriss erforderlich sind. Eingangsbereiche und Gebäudevorzonen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls neu zu gestalten.

Der Gebäudezustand wird überwiegend als gut eingeschätzt. Insbesondere in der Theodor-Storm-Str. wurden in den letzten Jahren viele Gebäude saniert, hierdurch wurde das Stadtbild deutlich verbessert. Die Schulgebäude wurden ebenfalls sukzessive saniert und durch Anbauten ergänzt. Kurz- bis mittelfristiger Modernisierungsbedarf für mehrgeschossigen Wohnungsbau besteht an den Bereichen Ostlandstr., westliches Ende der Theodor-Storm-Str. und östliches Ende der Gorch-Fock-Str. sowie vereinzelt in der Falkenburger Straße 52 - 56 (siehe auch Plan 1). Längerfristig sind jedoch alle Wohnungsbestände und das direkte Wohnumfeld, die bisher nicht saniert worden sind, zu modernisieren. Zukünftiger Sanierungsbedarf wird für das Gebäude des Sozialkaufhauses eingeschätzt.

**Abbildung 16: Modernisierungsbedarf**



ERP-Siedlung Ostlandstr., Falkenburger Str. 52 - 56, Sozialkaufhaus

Die Vermietungssituation des Wohnungsbestandes ist sehr gut, Leerstand besteht nur vereinzelt. Dies betrifft zur Zeit vor allem ungenutzte Ladenlokale an der Theodor-Storm-Str. (Nr. 35, 43, 77).

Ein prägendes bauliches Element in der Südstadt sind Garagenanlagen, die für die Stellplatzversorgung der Wohnzeilen direkt am Straßenraum angeordnet sind. Für einige größere Garagenanlagen (insbesondere in der Gorch-Fock-Str.) wird aufgrund der fehlenden Eingrünung sowie der Beeinträchtigung des Fußgängerbereiches Gestaltungsbedarf gesehen.

**Abbildung 17: Garagenanlagen**



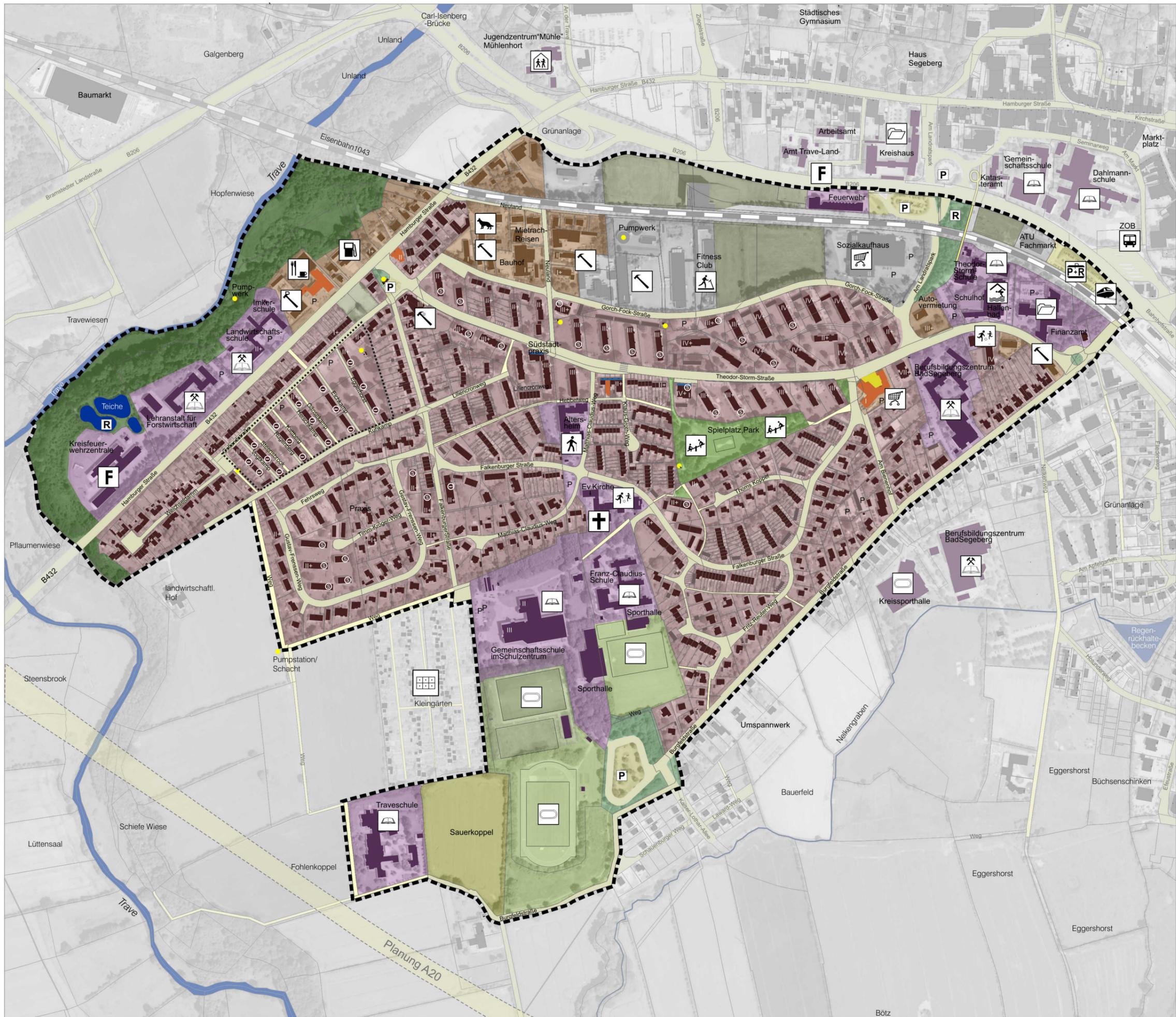
Gorch-Fock-Str. 52-64, Falkenburger Str. 31 und 58 (mit Sichtschutz vom Müllstandort)

Innerhalb der Südstadt befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Der Meilenstein Altona / Hamburg (1848) neben dem Gebäude Hamburger Str. 122 ist ein geschütztes „besonderes Kulturdenkmal“. Die folgende Abbildung zeigt weiterhin Gebäude, die aufgrund ihrer Gestaltung das Ortsbild prägen und Zeichen der Siedlungsentwicklung in der Südstadt sind.

**Abbildung 18: Bauliche Zeichen der Siedlungsentwicklung**



Meilenstein, Versöhnerkirche (50er Jahre), Versorgungszentrum (70er Jahre), Finanzamt (80er Jahre), Hallenbad (Gebäude 60er Jahre, Vorbau 90er Jahre) sowie Schulzentrum (Fassadenerneuerung 2003)



- Nutzungen**
- überwiegend Wohnen
  - Mischnutzungen
  - überwiegend Gewerbe
  - Gemeinbedarfseinrichtungen
  - Sport / Freizeit
  - Grünflächen / Parkanlagen
  - Verkehrsgrün / Waldfläche
  - Landwirtschaft / Gewässer
  - Verkehrsflächen
  - Fußwege / Plätze
  - Brachfläche
- Icons:**
- Schule / Berufsschule
  - Altenheim / Hallenbad
  - Kindergarten / Ev. Gemeindezentrum
  - Öffentliche Verwaltung / Feuerwehr
  - Handel / Gastronomie
  - Handwerk, kleinteiliges Gewerbe / Tierheim
  - Tankstelle / Fitness
  - Sportplatz / Spielplatz
  - Jugendfreizeitheim / Kleingartenanlage
  - Bahnhof / Busbahnhof
  - öffentlicher Parkplatz / Park + Ride
  - Regenrückhaltebecken
- Gebäudebestand**
- III+ Geschossigkeit
  - Sanierung erfolgt / Neubau ab 1990
  - Sanierungsbedarf

**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
 nach § 141 BauGB „Südstadt“

**Situationsanalyse**  
**Nutzung / Gebäude**

Februar 2014 Plan 1

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DREES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandtor Kai 68  
20457 Hamburg

Federführung:

**P4 Planungsgesellschaft mbH**  
Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
Fon+49 30 896 80 80 • Fax+49 30 891 68 68  
p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

### 3.5 WOHNUNGSANGEBOT

#### 3.5.1 Wohnungsbestand

Wie bereits unter Kapitel 3.4 erläutert besteht der überwiegende Teil der Wohnungen aus von Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäusern mit insgesamt rund 440 WE.

Anhand einer Abfrage bei Eigentümern mit größeren Wohnungsbeständen sowie eigenen Recherchen wird für die Südstadt ein Wohnungsangebot von 1.128 WE in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) ermittelt. Mit Baugenossenschaften, Immobiliengesellschaften und Privateigentümern liegt eine vielfältige Eigentümerstruktur vor. Größter Anbieter sind die Wankendorfer Baugenossenschaft (408 WE), die Johannes Specht Bauunternehmen KG (111 WE) und die K.I.G. Immobiliengesellschaft (60 WE). Während diese eigene Siedlungseinheiten bilden, sind die Wohnblöcke in der Gorch-Fock-Str. 12-22 (ca. 130 WE) in Händen vieler Privateigentümer, teilweise mit Streubesitz von einzelnen Wohnungen (siehe Abb. 19 sowie Plan 2 „Situationsanalyse: Geschosswohnungsbau“).

**Abbildung 19: Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern**

	Wohneinheiten in MFH		Belegungsbindungen	Summe
	saniert	unsaniert		
Wankendorfer Baugenossenschaft	161 (davon 115 mit Belegungsbindung)	247 (davon 108 mit Belegungsbindung)	223	408
Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft	15	15	0	30
Prelios Management Deutschland	0	14 ETW *	0	14
K.I.G. Keggenhoff Immobiliengesellschaft mbH	21	39	0	60
Johannes Specht Bauunternehmen KG	82	29	0	111
sonstige**	379	126	0	505
<b>Summe</b>	<b>197</b>	<b>315</b>	<b>223</b>	<b>1128</b>

\* 14 ETW in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 48 ETW in Bad Segeberg, Theodor-Storm-Straße 21a-27b (keine Belegungsbindung) - Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der Gespräche mit Akteuren in der Südstadt sowie der eigenen Recherche wurde mit Ausnahme einzelner Anzeigen für Neuvermietungen kein relevanter Wohnungsleerstand vorgefunden.

Eine Belegungsbindung liegt nur für den Bestand der Wankendorfer Baugenossenschaft (223 WE, mehr als die Hälfte des Bestandes) vor. Davon entfallen mittelfristig 158 WE im Jahr 2018 (darunter Wohnungen in der ERP-Siedlung mit 99 WE, Ausgleichswohnungen) und langfristig 18 WE im Jahr 2038 und 47 WE im Jahr 2043 (siehe auch Plan 2).

Angeboten werden überwiegend kleinere Wohnungsgrößen (58% mit 1 und 2 Zimmern), gefolgt von Wohnungen für Familien (33% mit 3 Zimmern sowie 9% mit 4 und 5 Zimmern).

**Abbildung 20: Wohnungsgrößen in Mehrfamilienhäusern**

	Wohneinheiten in MFH				Summe
	1 und 2 Zimmer	3 Zimmer	4 und 5 Zimmer	mehr als 5 Zimmer	
Wankendorfer Baugenossenschaft	312	96	0	0	408
Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft	6	24	0	0	30
Prelios Management Deutschland	2	12	0	0	14
K.I.G. Keggenhoff Immobiliengesellschaft mbH	27	30	3	0	60
Johannes Specht Bauunternehmen KG	14	46	51	0	111
sonstige***	293	167	45	0	505
<b>Summe</b>	<b>654</b>	<b>375</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>1128</b>

\*\* eigene Ergänzung auf Grundlage von Eigentümerliste / \*\*\* angenommene Verteilung gem. Verhältnis aus mitgeteilten Wohnungsbestände - Quelle: eigene Darstellung

Auf Grundlage einer Auswertung von Wohnungsangeboten wird für Neuvermietungen ein Mietniveau von 5,60 - 6,00 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete, mit Betriebs- und Heizkosten 8,20 - 9,00 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Aufgrund der großen Unterschiede des Wohnungsbestandes (unsanierte geförderte Wohnungen auf der einen Seite und sanierte Wohnungen mit hohem Standard auf der anderen Seite) wird auch von deutlichen Differenzen in den Bestandsmieten ausgegangen, wenn auch ein höherpreisiges Segment in der Südstadt nicht vorhanden ist.

Im Folgenden werden nähere Angaben zu den 3 größten Eigentümern der Wohnungsbestände gemacht:

Die Wankendorfer Baugenossenschaft zählt mit rund 15.500 Wohnungen, davon 7.000 im Eigentum, zu den größten Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein. Neben der wirtschaftlichen Verwaltung des Wohnungsbestandes übernimmt die Wankendorfer auch soziale Verantwortung in den Städten und Gemeinden, in denen sie präsent ist. Für die Südstadt stellt sie daher einen wichtigen Akteur dar. Die Wankendorfer sieht in der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eine Verantwortung, die sie für die Stadt und ihrer BewohnerInnen wahrnimmt. Diese Unterstützung soll auch weiterhin erfolgen, wie in Gesprächen deutlich wurde.

Nach deren Einschätzung besteht in Bad Segeberg ein hoher Bedarf an kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Die Bestände, die zum großen Teil in der Südstadt liegen, sind daher ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsmarktes und Angebotes für Bedürftige.

Die Wankendorfer hat in der Südstadt folgende Wohnungsbestände (darunter eigene Bestände sowie Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften WEG, siehe auch Plan 2):

**a.) ERP-Siedlung** (European Recovery Program) an der Ostlandstr. / Kuhkamp mit insgesamt 200 WE und einer Durchschnittsgröße von ca. 42 m<sup>2</sup>. Die Hälfte der Wohnungen unterliegt einer Belegungsbindung bis 2018. Die Siedlung verfügt über Vorgärten und offene begrünte Hofbereiche mit Kinderspielbereichen und einem alten Baumbestand. Da die Stellplätze an der Ostlandstr. untergebracht sind, ist die Siedlung autofrei. Des Weiteren ist sie geprägt durch:

2 Zimmerwohnungen mit Gemeinschaftstreppe, hohe Mieterfluktuation, teilweise Alkohol- und Drogenprobleme. Die Wohnungen dienen auch als „Zwischenwohnstation“ für Alleinstehende und jüngere Mieter, die anschließend woanders Wohnraum suchen. An dieser Funktion, die auch für den Wohnungsmarkt erforderlich ist, wird vorerst festgehalten; 2 und 3 1/2 Zimmerwohnungen mit eigenen Eingängen, normale Mieterfluktuation, hohe Wohnzufriedenheit, teilweise Familien als Mieter und 2 Zimmerwohnungen mit hoher Mieterfluktuation.

In der Siedlung an der Ostlandstraße (die Anfang der 50er Jahre errichtet wurde) besteht ein Modernisierungsbedarf (z.B. Treppenhäuser, Fassaden, sanitäre Einrichtungen). Bei Gesprächen mit der Wankendorfer wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund von Einschränkungen in der Bausubstanz (z.B. niedrige Deckenhöhen, unvorteilhafte Grundrissgestaltung) und dem Ziel des Erhaltes von preisgünstigem Wohnraum differenzierte Lösungen zu suchen sind. Gegenwärtig sind hier keine größeren Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Am Gänsekamp 13 wurde im September 2013 das Projekt „Haus für Kinder“ für eine offene Kinder- und Jugendarbeit eröffnet. In einer sanierten Erdgeschosswohnung entstehen Räumlichkeiten zur Betreuung, auf der Freifläche wurde ein Container für eine Fahrradwerkstatt aufgestellt. Die Sanierungs- und Herstellungsarbeiten sind bereits abgeschlossen. Die Maßnahme wurde als Ausgleich für nicht regelkonforme Belegung öffentlich geförderter Wohnungen durch die Wankendorfer Baugenossenschaft umgesetzt. Entsprechende pädagogische Betreuung wird von der Stadt bereitgestellt, der genaue Umfang sowie Beteiligung von weiteren Trägern wird noch festgelegt. Es wird auch eine teilweise Öffnung des Angebotes für weitere Nutzungen / Bewohnergruppen überlegt (z.B. Senioren, Gemeinschaftsveranstaltungen im Sinne eines „Dorfgemeinschaftshauses“).

**Abbildung 21: ERP-Siedlung**





Quelle: eigene Darstellung

#### **b.) Theodor-Storm-Str.**

Die Bestände sind überwiegend saniert. Hier gibt es kaum Mieterfluktuationen. Für die Gebäude Theodor-Storm-Str. 21, 23 und 27 erfolgt die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. Das freie Grundstück des abgerissenen Wohngebäudes Theodor-Storm-Str. 71/73/75 wurde zwischenzeitlich für den Verkauf freigegeben.

#### **c.) Falkenburger Str. / Gustav-Frenssen-Weg / Liliencronweg**

Im Gebäude Falkenburger Str. 52-56 bestehen Belegungsrechte für die Stiftung Feierabendwohnheime im Kreis Segeberg e.V. zu Unterstützung von Senioren. Mit Ausnahme dieses Gebäudes sind die einzelnen Wohnzeilen überwiegend saniert.

Im Gespräch mit der Wankendorfer wurde mitgeteilt, dass eine hohe und in Zukunft steigende Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in Bad Segeberg besteht. Der Wohnungsbestand weist jedoch keine Barrierefreiheit auf und wird auch zukünftig nur eingeschränkt dafür nutzbar sein: Aufgrund der hohen Investitions- und Wartungskosten sind keine Fahrstühle vorgesehen.

Die Hauseingänge sind überwiegend über 4-5 Stufen zu erreichen, Rampenanlagen können nicht umgesetzt werden.

Als Standortnachteil werden fehlende Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere für den westlichen Teilbereich, gesehen. Weiterhin fehlen Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche (z.B. Bolzplatz, Skateranlage).

Die Johannes Specht Bauunternehmen KG ist Eigentümer von Wohngebäuden mit 111 WE am Timm-Kröger-Weg sowie Theodor-Storm-Str. 13, es handelt sich überwiegend um größere Wohnungen ab 3 Zimmer. Die Bestände des Bad Segeberger Unternehmens sind bis auf 29 WE saniert (26 % des Bestandes).

Von der K.I.G. Immobiliengesellschaft wurde ein Bestand von 60 WE angegeben, davon 39 WE unsaniert (65 % des Bestandes). Der Eigentümer sieht hier keine Sanierungsmöglichkeiten, um so weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Zusammenfassend wird das heterogene Wohnungsangebot in der Südstadt wie folgt bewertet:

- Der hohe Anteil an kleinteiligen Wohnungsbaubeständen (Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) wird von den Eigentümern bewohnt.
- Mietwohnungsbestand, überwiegend aus den 50er und 60er Jahren, der sich in zwei Gruppen einteilen lässt:
  - o Bestände, die nur in geringem Umfang der Wohnversorgung einkommensschwacher Gruppen dienen (überwiegend sanierte Gebäude, private Eigentümer sowie teilweise in Wohnungseigentümergeinschaften),
  - o Bestände, mit erheblicher Bedeutung für die Wohnversorgung einkommensschwacher Gruppen in der Stadt Bad Segeberg (unsanierte Gebäude, Eigentümer überwiegend Wankendorfer Baugenossenschaft).

Diese Aufteilungen entsprechen auch der Tatsache, dass kein Wohnungsleerstand in der Südstadt zu verzeichnen ist (hoher Anteil an Eigentümern, Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum – auch mit Modernisierungsbedarf).

### **3.5.2 Einschätzung Wohnungsmarkt 2025**

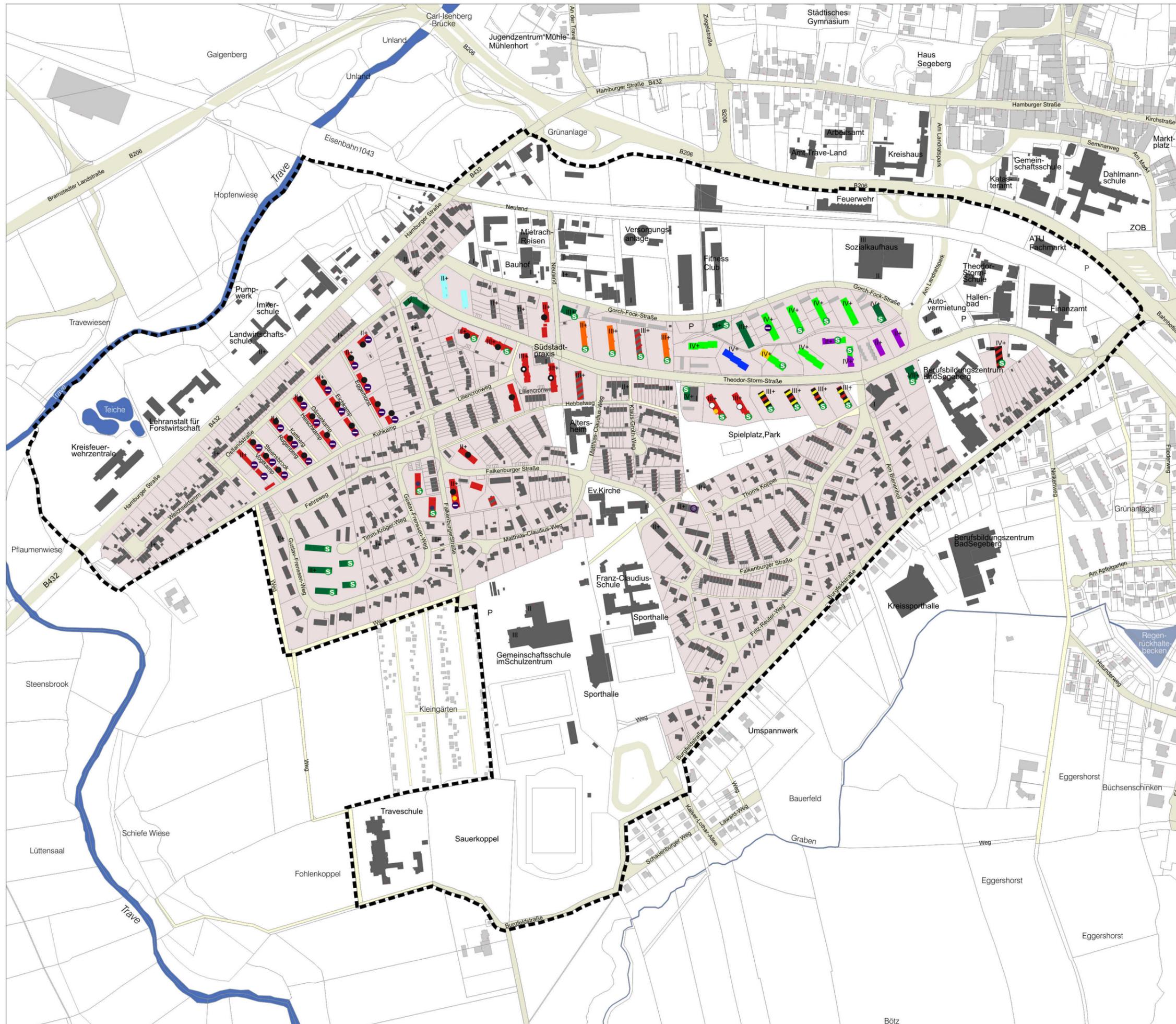
Im Wohnungsmarktkonzept wurde in der Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2025 für die Stadt Bad Segeberg ein Nachfrageüberhang (circa 400 Wohnungen, mit Fluktuationsreserve ca. 600 Wohnungen) ermittelt. Diese Nachfrage ist durch die gegenwärtige Neubaurate gedeckt. Die Art der Wohnungen ist jedoch differenzierter zu betrachten: Als zentrales Ergebnis der Analyse zum preisgünstigen Wohnraum in Bad Segeberg kann festgehalten werden, dass im Segment der kleineren Mietwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ein größerer Nachfrageüberhang besteht. Die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Eine zentrale Schwäche im Wohnbereich Bad Segebergs liegt gem. WMK weiterhin in dem festgestellten Mangel an barrierearmem, altengerechten Wohnraum - insbesondere im privaten Wohnungsbestand. Hier setzt die Initiati-

ve der Stadt zum Thema „Schaffung kleiner, preisgünstiger Wohnungen in Bad Segeberg“ an<sup>21</sup>, die zusammen mit relevanten Akteuren Lösungsmöglichkeiten aufzeigen soll. Im Rahmen des Projektes der Sozialen Stadt sollen diese aufgegriffen werden.

Durch die Lebenshilfe e.V. wurde ein Bedarf für die Zielgruppe „Junge Erwachsene mit Behinderung (mit hohem Unterstützungsbedarf)“ festgestellt. Durch Eltern von jungen Erwachsenen mit Behinderung, durch Nachfragen der Trave-Schule Bad Segeberg und durch Informationen der Eingliederungshilfe des Kreises Segeberg wird der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für junge Erwachsene mit Behinderung und nach ambulanten Betreuungsformen für junge Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf signalisiert. Momentan gibt es außerhalb von Wohnheimen für behinderte Menschen oder außerhalb von Seniorenwohnheimen keine leicht zugänglichen Möglichkeiten für diese Personen, selbstständig zu wohnen. Hier sollen entsprechende Wohnprojekte initiiert werden.

---

<sup>21</sup> Runder Tisch im Rahmen der 4.Sitzung des Beirates zur Umsetzung des „Wohnungsmarktkonzeptes“ der Stadt Bad Segeberg am 15.11.2012



- Eigentumsstrukturen**
- Wankendorfer Baugenossenschaft
  - Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e.G.
  - WoGe Wohnungs-Genossenschaft Kiel e.G.
  - SB Grundstücksverwertungs-GmbH
  - Wobau-Nordost Bau-Betreuungs GmbH
  - Prelios Management Deutschland
  - K.I.G. Keggenhoff Immobilien-gesellschaft mbH
  - Teileigentum
  - Privateigentümer, Streubesitz
  - Privateigentümer
  - Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG)
- Sanierungsstand**
- unsanierter Gebäudebestand
  - S sanierter Gebäudebestand
- Soziale Wohnnutzungen**
- Belegungsbindung bis 2018
  - ◉ Belegungsbindung bis 2038
  - Belegungsbindung bis 2043
  - teilweise Belegung durch Stiftung Feierabendwohnheim e.V.

**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*  
**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“**

**Situationsanalyse  
 Geschosswohnungsbau**

Februar 2014 Plan 2  
 M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
 Am Sandlor Kai 68  
 20457 Hamburg

Federführung:  
**P4 Planungsgesellschaft mbH**  
 Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
 Fon+49 30 896 80 80 • Fax+49 30 891 68 68  
 p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

### 3.6 EINZELHANDEL, GEWERBE UND LOKALE ÖKONOMIE

Bei der Bestandserhebung wurde insgesamt eine schwache und nur auf Teilbereiche der Theodor-Storm-Str. bezogene Versorgungssituation festgestellt. Gegenwärtig besteht die Nahversorgung in der Südstadt aus

- Nahversorgungszentrum Theodor-Storm-Str. 15: Lebensmittelgeschäft (Nahkauf, Verkaufsfläche ca. 340 m<sup>2</sup>), Apotheke, Blumenladen, Kiosk, Bausparkasse
- Theodor-Storm-Str. 43: Bäcker / Café, Schuster
- Hamburger Str.: Bäcker / Cafe, McDonald's sowie Tankstelle.

Gegenüber den letzten Jahren hat sich das Angebot deutlich verschlechtert (Schließung von Edeka, Penny, Schlecker sowie kleineren Läden, Friseur). Es bestehen Versorgungslücken, insbesondere für Personen, die in ihrer Mobilität beeinträchtigt sind.

Nach Angaben von BewohnerInnen haben die Wohnqualität und das Versorgungsangebot (Läden, Dienstleistungen) seit den letzten 50 Jahren stark abgenommen, dennoch leben sie gerne in der Südstadt. Es wurde angemerkt, dass neben der Versorgung der Einkauf auch zum Erleben und zur Kommunikation dient. Diese Funktion ist bei Läden sehr wichtig und wurde früher intensiv im Stadtteil wahrgenommen.

Weitere Handelsflächen bestehen aus Läden für Handwerker- und Sanitärbedarf, Grabsteine, Elektroanlagen an der Theodor-Storm-Str. sowie Parkett / Laminat an der Hamburger Straße.

Im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes<sup>22</sup> wurde das Nahversorgungszentrum näher betrachtet. „Der Standort ... wird als Zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nahversorgungszentrum eingestuft. Obwohl der dort existierende Nahversorger über eine sehr geringe Verkaufsfläche verfügt, kommt dem Standort eine besondere Versorgungsfunktion für das südwestliche Stadtgebiet zu. Er ist als bauliche Einheit zu betrachten, fungiert als Stadtteiltreffpunkt und verfügt darüber hinaus über ein kleines gastronomisches und Dienstleistungsangebot“. Als Empfehlungen zur Entwicklung wird „die Ergänzung um weitere, kleinflächige Betriebe des periodischen Bedarfs und Dienstleistungen zur Sicherung und Stärkung des Standortes“ vorgeschlagen. Dazu sollte gem. CIMA das bestehende Angebot erweitert werden (wünschenswert: leistungsfähiger Vollsortimenter, vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>). Hierzu wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen angemerkt, dass das gesamte Gebäude eine Grundfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> hat und damit zu Lasten einer Mischung von Läden führen würde. Bauliche Erweiterungen bei Erhalt der jetzigen Gebäudestruktur sind nicht möglich. Daher besteht deshalb gem. CIMA das oberste Ziel darin, die Rahmenbedingungen für das aktuelle kleinflächige Betreiberkonzept zu verbessern.

Eine Alternative wäre vor diesem Hintergrund ggf. eine Verlagerung des Nahversorgungszentrums an einen anderen Standort. Als Option wird von CIMA eine Verlagerung bzw. die zusätzliche Ansiedlung eines Nahversorgers an der Burgfeldstraße in unmittelbarer Nähe des Neubaugebiets Burgfelde vorgeschlagen. Da die Planungsüberlegungen mittlerweile eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächen vorsehen, wird hier jedoch kein zusätzlicher Versorgungsstandort realistisch sein.

---

<sup>22</sup> Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung, Fachgutachten zum ISEK für die Stadt Bad Segeberg, CIMA Beratung+Management GmbH, Lübeck 2010

Für das brachliegende Grundstück an der Hamburger Str. 124 (ehem. Tankstelle, Größe ca. 2.450 m<sup>2</sup>) bestehen Ansiedlungsinteressen für Einzelhandelsbetriebe (Discounter). Da dies jedoch gem. dem Einzelhandelskonzept zu einer Schwächung des Versorgungsangebotes im Südstadtzentrum führen könnte, sind hierfür ergänzende Untersuchungen erforderlich. Diese wurden bisher nicht durch Ansiedlungsinteressenten ausgelöst.

Zusätzliche Einzelhandelsflächen / Dienstleistungen sollen durch die Planungen am Bahnhaltepunkt entstehen (Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 77, 2. Änderung<sup>23</sup>). An dem Standort sind im Erdgeschoss neben der Versorgung der Reisenden mit bahnhofstypischem Gewerbe (z.B. Friseur) 2 Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch das Angebot (Bäckerei/Café/Kiosk 30 m<sup>2</sup>, Drogerie 600 m<sup>2</sup>, Schuh- und Lederwaren 550 m<sup>2</sup>) soll der Bahnhofsbereich und der ÖPNV aufgewertet werden. Im Obergeschoss sind ergänzende Dienstleistungen möglich. Die Entwicklung des Standortes wird seit mehreren Jahren in der Stadt diskutiert (Baubeginn 2014).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Vorbereitenden Untersuchung wurde von Anwohnern erkannt, dass das heutige Einkaufsverhalten sowie die größeren Einzelhandelsstrukturen ein kleinteiliges Ladenangebot in Stadtrandbereichen erschweren. Die vormals bestehende Versorgungssituation in der Südstadt kann nicht zurückgeholt werden, gefragt sind daher alternative Versorgungsmodelle (z.B. Genossenschaftliche Läden, Regionale Anbieter). Bei einer Ansiedlung eines Discounters auf der Brachfläche an der Hamburger Str. (ehem. Tankstelle) wird eine Schwächung des bestehenden Standortes an der Theodor-Storm-Str. (Nahkauf) befürchtet.

### **Gewerbeunternehmen**

Bei der Bestandserhebung hat die umfangreiche Anzahl an gewerblich gemeldeten Unternehmen in der Südstadt überrascht. Mit rund 165 potenziellen Unternehmen<sup>24</sup> sowie rund 45 lokal ansässigen Unternehmen<sup>25</sup> besteht eine umfangreiche und vielseitige Gewerbestruktur. Einen Schwerpunkt stellen Anbieter kleinerer unterschiedlicher Dienstleistungen / Beratungsleistungen dar (die überwiegend über das Internet angeboten werden), deren Betriebsstätten überwiegend in den Wohngebieten liegen (siehe Abb. 22). Insgesamt liegt eine große Bandbreite an Unternehmen vor (Parketthandel, Handschellenproduktion, Busunternehmen, Finanzberatung, Fahrschule, Schwimmbad, Karatestudio). Folgende Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sind in der Südstadt ansässig:

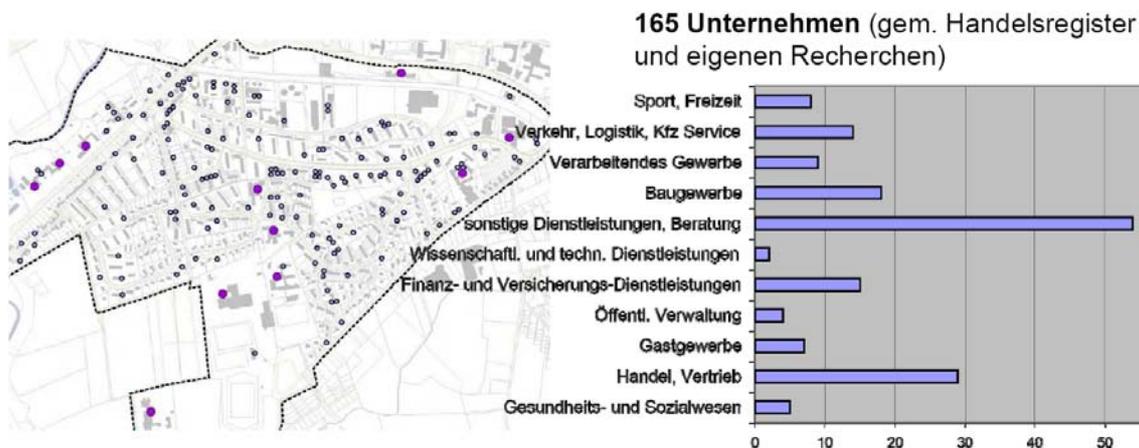
- Heinrich Hagge Gerätebau, Parkettfachbetrieb, Holzagentur, Laminat und Parkett Haus, Handwerkerbedarf, Handwerker (Sanitäranlagen)
- städtischer Bauhof, Mietrach Busunternehmen, Autocenter, ATU Fachmarkt, AVIS Autovermietung
- Fahrschule, Immobiliendienstleister, Fortbildungs-Aktivcenter, Steuerberatungsgesellschaft (Umzug ist vorgesehen)
- Sozialkaufhaus
- Kosmetik, Fitnessclub
- Tierheim
- Nähstube.

---

<sup>23</sup> Entwurfsfassung Stand Juni 2013

<sup>24</sup> Auswertung des Handelsregisters, Stand Mai 2013 - hier sind auch mögliche inaktive Unternehmen zu berücksichtigen, die weiterhin noch registriert sind jedoch keiner gewerblichen Tätigkeit mehr nachgehen

<sup>25</sup> im Plan verortbare und bestehende Betriebsgrundstücke

**Abbildung 22: Angemeldete Gewerbebetriebe 2012**

Quelle: Angaben Stadt Bad Segeberg, eigene Darstellung

Die ehemals vom Unternehmen Möbel Kraft als Lager, Lkw-Stellplatz genutzten großen Gewerbeflächen entlang der B206 liegen brach. Dies gilt auch für das Hochregallager.

### Einrichtungen Gastronomie

Das gastronomische Angebot beschränkt sich auf ein Restaurant (Balkan und internationale Spezialitäten) im Versorgungszentrum, zwei Bäckereien mit Café-Raum, ein Bistro im Hallenbad sowie McDonald's. Während McDonald's einen hohen Kundenzulauf hat, der insbesondere am Samstag Abend zu Lärmbelästigungen der direkten Anwohner führt, wird für die anderen Einrichtungen ein Qualifizierungsbedarf gesehen, um eine wirtschaftlichen Tragfähigkeit sicherzustellen.

### sonstige Einrichtungen

Weitere Einrichtungen in der Südstadt sind die Anlage der Feuerwehr (B 206, für den Standort bestehen Entwicklungsabsichten), des Kreisfeuerwehrverbandes Segeberg (Hamburger Str. 117), das Finanzamt (Theodor-Storm-Str. 4-10, das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) weist darauf hin, dass eine Erweiterungsmöglichkeit des Finanzamtes Bad Segeberg möglich ist, (Siehe Kapitel 6.4).

## 3.7 FREIRAUMSITUATION UND FREIZEITINRICHTUNGEN

### 3.7.1 Freiräume

Innerhalb der Südstadt bestehen ohne Berücksichtigung von Schulgrundstücken und Straßenräumen mit aufgeweiteten Bürgersteigen nur wenige Freiräume für die Öffentlichkeit. Ausnahmen sind hier der Vorplatz vor dem Nahversorgungszentrum (die Fläche ist in Privateigentum) sowie die zentrale Spielplatzfläche. Die Aufenthaltsqualität ist gering, eine bewusste fußgängerfreundliche Gestaltung fehlt. Es wird erkennbar, dass Gestaltungskonzepte fehlen und in den

letzten Jahrzehnten nicht in den öffentlichen Raum investiert wurde bzw. nur die funktional erforderlichen Maßnahmen umgesetzt wurden.

**Abbildung 23: Unzureichende Freiraumgestaltung**



oben: Nahversorgungszentrum, Zugang Spielplatz von der Falkenburger Str.

mitte: Parkplatz Theodor-Strom-Str./ Hamburger Str., Bahnhofsbereich

unten: Wohnumfeld Gebäude an der Gorch-Fock-Str.

### 3.7.2 Grünflächen und Landschaftsräume

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen die Grünflächen überwiegend aus privaten Gartenflächen von Wohnbebauungen und halböffentlichen Grünflächen zwischen den Geschosswohnungsbauten. In den letzten Jahren wurden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen den Erdgeschosswohnungen teilweise Gärten zugeordnet und angelegt.

Die einzige öffentlich nutzbare Grünfläche ist die zentrale parkartige Spielplatzanlage. Über größeren begrünte Freiflächen verfügen auch die Gemeinschaftsschule im Schulzentrum sowie die Franz-Claudius-Schule.

Insgesamt sind die Siedlungsbereiche und Straßenräume durch Großbäume bzw. dichte Baumpflanzung geprägt. Ausnahmen sind hier die Gorch-Fock-Str., Falkenburger Str., Burgfeldstr. sowie kleinere Erschließungsstraßen in Wohngebieten.

Am westlichen und südlichen Rand der Südstadt bestehen Übergänge in wertvolle Landschaftsräume. Dies sind die bewaldeten Abhänge in das geschützte Travetal (Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 Travetal, Naturschutzgebiet mit Biotopen und FFH-Gebiet DE-2127-391 "Travetal") sowie die durch Knicks gegliederte Ackerflächen in südliche Richtung. Eingriffe in das FFH-Gebiet sind aufgrund der besonderen Bedeutung für den Naturschutz nicht zulässig, mögliche sensible Maßnahmen sind ggf. am Rand des Schutzgebietes im Zuge einer naturschutzfachlichen Prüfung denkbar. Durch die geplante Bundesautobahn A20 wird dieser Landschaftsraum und die Wegebeziehungen stark beeinträchtigt werden (siehe auch Kapitel 3.8).

Zwischen der Gemeinschaftsschule und der Traveschule liegt eine Kleingartenanlage.

#### Abbildung 24: Landschaftsräume



Spielplatz, Trave mit Eisenbahnbrücke, Ackerfläche

### 3.7.3 Wegenetz

Insgesamt besteht in der Südstadt ein vielfältiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, aufgrund der fehlenden Durchgängigkeit sowie der uneinheitlichen Gestaltung ist es jedoch in der Attraktivität eingeschränkt. Prägend ist der Straßenverkehr (z.B. an der Unterführung Am Landratspark, unter der Fußgängerbrücke, am Bahnübergang Burgfeldstr.).

Ausgewiesene Fahrradwege befinden sich an der Theodor-Storm-Str. (nördliche Seite), der Unterführung Am Landratspark (östliche Seite) sowie an der Hamburger Str. (westliche Seite).

Zum Naturraum Travetal führt parallel zur Bahntrasse ein Fuß- und Radweg. Die Verbindung läuft als „Mönchsweg“ vom der Innenstadt Richtung Wahlstedt.

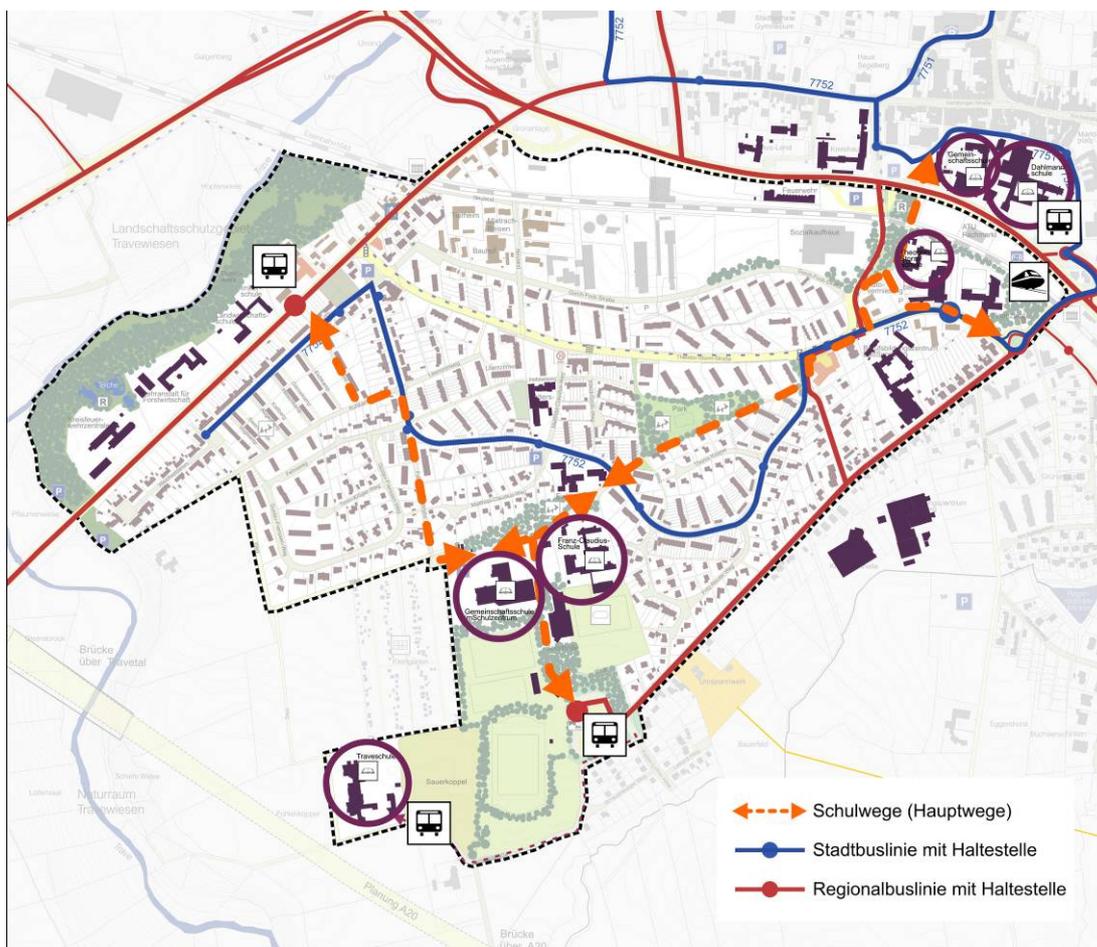
Innerhalb der Südstadt liegt der Naturwanderweg SE 9 (mit 4,3 km Länge), der Teil der unter dem Thema „Auf den Spuren der Nacht - Fledermausrouten in Bad Segeberg“ verlaufenden Wege ist. Die durch rote Schilder markierte Südstadtroute beginnt am zentralen Spielplatz und führt über die Kleingartenkolonie zu angrenzenden Äcker, Weiden und Knicks. Die Route ist im Plan 3 eingetragen.

Von Anwohnern wird die Wegeverbindung in Richtung Högersdorf für die Naherholung genutzt. Hier werden durch die geplante A 20 erhebliche Veränderungen erfolgen (u.a. Querungsmöglichkeit nur noch über eine Brücke, Verlärmung).

Die Schuleinrichtungen sind über Wege (Fußgänger, Radfahrer) sowie Straßen (Bus, Pkw) verkehrlich erschlossen. Aus den Recherchen und Gesprächen ergab sich folgender Handlungsbedarf bei den Schulwegen:

- fehlende Beleuchtung im Bereich der Verlängerung der Fußgängerbrücke zur Straße Am Landratspark
- Weg zwischen Franz-Claudius-Schule und Gemeinschaftsschule (unzureichende Oberflächen- und Eingangsgestaltung). Kontinuierlich wird die Sicherheit aus verkehrlicher Sicht überprüft.

**Abbildung 25: Schulwege**



Quelle: eigene Darstellung

### 3.7.4 Freizeiteinrichtungen

In der Südstadt bestehen folgende Freizeiteinrichtungen:

- Freizeitangebote der Schulen (Sportplätze, Sporthallen),
- Sportanlage des Vereins SV Eintracht Segeberg mit Sportplatz und Vereinhaus (Burgfeldstr.),
- ganzjährig geöffnete Hallenbad „Aqua Fun Bad Segeberg“ (Theodor-Storm-Str. 12) mit Kursangebot (Schwimmen, Fitness) und Imbiss, Träger ist die Mittelzentrumsholding GmbH & Co. KG,
- Judoleistungszentrum (Gorch-Fock-Str. 15),

- Zentraler Spielplatz (14.000 m<sup>2</sup> mit Zugängen zur Theodor-Storm-Str. sowie zur Falkenburger Str.) mit Bolzplatz und Spielgeräten für Kleinkinder (Sandkasten mit Klettergerüsten) und Kinder im Grundschulalter (Seilbahn, Rodelberg mit Rutsche). Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und „Stänkereien“ / Vandalismus durch Jugendliche kommt es zu Beschwerden. 2013 erfolgte ein Rückschnitt der Gehölze, um die Einsehbarkeit und die soziale Kontrolle zu verbessern. Für einzelne Spielgeräte und insbesondere die Sitzbänke besteht Erneuerungsbedarf. Wie bereits in Kapitel 3.2.4 erwähnt kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen Jugendlichen und Eltern von Kindern.
- In einigen Siedlungen sind zwischen den Wohnzeilen private Spielplätze vorhanden. Die Ausstattungsqualität und der Zustand sind unterschiedlich. Die beiden Spielbereiche in der ERP-Siedlung sowie in der Gorch-Fock-Str. sind in ihrer Spielausstattung veraltet.
- Im südlichen Teilbereich grenzt eine Kleingartenkolonie an (ca. 120 Kleingärten, gem. B-Plan 46 von 1988).

Wie bereits erwähnt besteht ein Bedarf für Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche (12 - 18 Jahre), die offen sind und nicht über Träger und sonstige Einrichtungen angeboten werden.

#### Abbildung 26: Spielplätze



Zentraler Spielplatz (Sandkasten, Bank), Spielplatz Innenbereich Gorch-Fock-Str.

### 3.8 VERKEHRSSITUATION UND ERSCHLIEßUNG

Durch die Südstadt verlaufen die Hauptverkehrsstraßen Hamburger Str.<sup>26</sup> und Theodor-Storm-Str.<sup>27</sup>, weiterhin besteht ein umfangreiches Netz an Nebenstraßen, die im kleinteiligen Siedlungsbereich mit Wendeanlage enden. Das Straßennetz ist überwiegend ausgebaut, Lichtsignalanlagen (Ampeln) gibt es an der Kreuzung Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str. sowie an der Theodor-Storm-Str. auf der Höhe Nahversorgungszentrum und Kreisberufsschule. In Verlängerung des Klaus-Groth-Weg gibt es einen gesicherten Fußgängerübergang (Zebrastreifen) mit Fahrbahnverengung.

In der Theodor-Storm-Str. besteht ein hoher Anteil an Lkw-Durchgangsverkehr, weil die Straße bei Verkehrsstau auf der B206 als „Schleichweg“ genutzt wird. Nach Angaben von BewohnerInnen wirken die Verkehrsmaßnahmen (Verengung, Zebrastreifen, Tempo 30) nur bedingt.

<sup>26</sup> Verkehrszählung 2005: 12.940 Kfz/Werktag, Quelle: Verkehrsentwicklungsplan 2006, Ingenieurgesellschaft Schubert, Hannover 2007

<sup>27</sup> Verkehrszählung 2005: 7.042 Kfz/Werktag, Quelle: ebenda

Staugefahr besteht am Bahnübergang Burgfeldstr. Durch die kürzlich fertig gestellte Erweiterung der Fahrspuren an der B 206 wurde die Verkehrssituation bereits verbessert.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie weist darauf hin, dass für den Knotenpunkt der B 206 mit der Ziegelstr. und der Hamburger Str. (B 432) Planungsabsichten zur Umgestaltung bestehen.

Größere öffentlich nutzbare Parkplatzanlagen bestehen an der Unterführung Am Landratspark, am Bahnhof sowie am Kreuzungsbereich Ostlandstr. / Falkenburger Str.. Daneben verfügen die größeren Einrichtungen (z.B. Schulen, Hallenbad) über eigene Parkplatzanlagen. Ein Problem stellen nach Angaben von Anwohnern an Wohngebäuden abgestellte Lkw sowie ungeordnetes Parken in der Gorch-Fock-Str. dar (siehe auch Plan 4).

Die Gestaltung der meisten Straßenräume im Untersuchungsgebiet (z.B. Knotenpunkt Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str.) entspricht nur bedingt den heutigen Ansprüchen der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, Pkw), ist teilweise schadhaft und weist Optimierungsbedarf auf. Aktuelle Entwurfstandards (attraktive Gestaltung, Barrierefreiheit) liegen in der Regel nicht vor. Durch Maßnahmen sollten punktuelle Verbesserungen der Verkehrssicherheit und Freiraumgestaltung erreicht werden.

#### **Abbildung 27: Straßenräume**



Gorch-Fock-Str., Hamburger Str., Falkenburger Str.

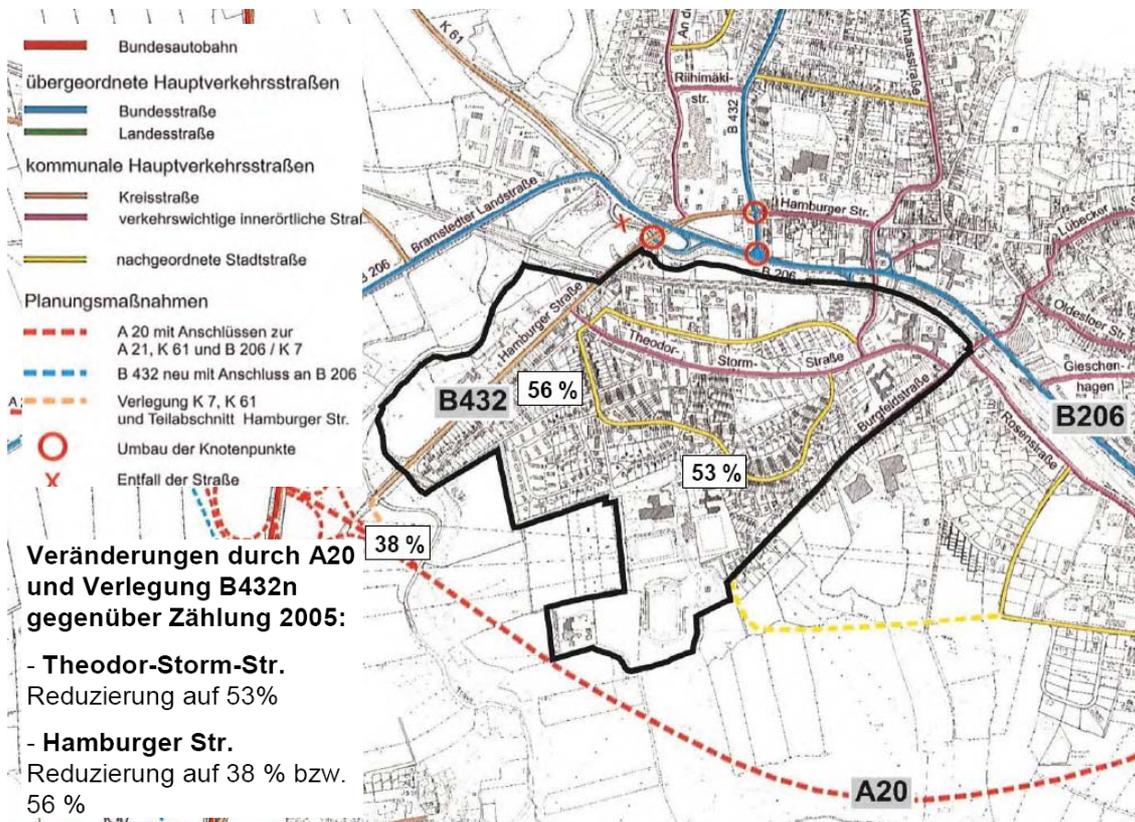
Durch die geplante Bundesautobahn A 20 wird es im Bereich der Gesamtstadt sowie in der Südstadt zu Veränderungen im Straßennetz kommen. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Bad Segeberg 2006 werden deutliche Entlastungen in der Hamburger Str. (rund 56% weniger Verkehr gegenüber 2005) und in der Theodor-Storm-Str. (rund 53% weniger Verkehr) eintreffen. Die Hamburger Str. (B432) wird weiterhin durchgehend verlaufen, aber die Bedeutung als regionale Zufahrtsstraße zur Innenstadt von Bad Segeberg weitgehend verlieren.

Während an diesen Verkehrsachsen die Wohnqualität steigen wird, stellt die geplante Trasse eine neue Barriere im Landschaftsraum dar. Um Lärmbeeinträchtigungen der Siedlungsbereiche zu verhindern sind an der leicht eingegrabenen Trasse umfangreiche Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und -wälle) vorgesehen.

Ein Umsetzungszeitraum kann für diesen Teilabschnitt der A 20 gegenwärtig nicht angegeben werden, da aufgrund eines erfolgreichen Klageverfahrens der Planfeststellungsbeschluss von April 2012 noch nicht umgesetzt worden ist. Durch die mittel- bis langfristig vorgesehene Siedlungsentwicklung im Bereich Burgfelde wird die Burgfeldstr. zusätzliche Verkehre aufnehmen müssen. Aufgrund der bestehenden Fahrbahnbreite wird hier jedoch kein Ausbauefordernis

gesehen. Die gegenwärtigen Planungsüberlegungen sehen jedoch eine Reduzierung der Wohnbauflächen und die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen vor.

**Abbildung 28: Verkehrsentwicklungsplan 2006**



Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Bad Segeberg, 2006

Der Busbahnhof (ZOB) sowie der Bahnhaltepunkt liegen in ca. 900 m Luftlinie zur Mitte der Südstadt. Im Stundentakt verbindet die Nordbahn Neumünster - Bad Segeberg - Bad Oldesloe. In Bad Oldesloe besteht Anschluss nach Hamburg und Lübeck und in Neumünster nach Kiel. Die Deutsche Bahn Netz AG weist darauf hin, dass für 2019 an den nördlich gelegenen Trassen Gleiserneuerungen vorgesehen sind.

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen mehrere Buslinien (siehe auch Plan 2):

- Stadtbus 7752 fährt entlang der Theodor-Storm-Str., Falkenburger Str. bis zum Weichseldamm, Takt: werktags alle ½ h. Die Verbindungen samstags alle 1h ab 14:30 und sonntags alle 2 h werden nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung durch ein Anruf-Sammel-Taxi übernommen. Letzte Fahrt gegen 19:30.
- Regionalbus 7540, 7551, 7570 an der Hamburger Str. (Haltestelle Südstadt) sowie entlang der Straße Am Landratspark und Burgfeldstr., (Haltestelle Hallenbad und Schulzentrum),
- sowie Schulbusverkehr zum Schulzentrum.

Insgesamt wird das ÖPNV-Angebot als gut eingeschätzt, Lücken gibt es in den abendlichen Busverbindungen, dies wurde durch ältere Anwohnerinnen und Anwohnern bemängelt.

In der Südstadt liegen folgende Ver- und Entsorgungsanlagen: Pumpstation an der Trave (Höhe Landwirtschaftsschule) sowie Pumpwerk an der Bahntrasse / Neuland. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt in Verlängerung der Wegeverbindung an den Kleingärten ein Pumpschacht. Im Gebiet befinden sich weiterhin mehrere Trafohäuschen. An der Burgfeldstraße grenzt ein Umspannwerk an, Hochspannungsleitung verlaufen in südliche Richtung.

### 3.9 UMWELTSITUATION

Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Der Standort der ehem. Tankstelle an der Hamburger Str. 124 wurde saniert.

Für die Lärmbelastung von Wohnnutzungen durch Verkehr liegen keine Daten vor. Aus Gesprächen mit Anwohnern ging hervor, dass durch Jugendliche am Parkplatz von McDonald's sowie die Lautsprecheranlage am Sportplatz Lärmbelastigungen verursacht werden.

Von der Bau- und Umweltverwaltung Wasser-Boden-Abfall des Kreis Segeberg wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Planungsraum zahlreiche altlastendächtige Flächen und Flächen, für die im Rahmen der Bauleitplanung Prüfungsbedarf besteht, befinden. Je nach derzeitigem Bearbeitungsstand sind unterschiedliche Untersuchungsschritte erforderlich:

- Im Plangebiet befinden sich zwei altlastenverdächtige Standorte, für die im Rahmen historischer Erkundungen der Bedarf orientierender Untersuchungen festgestellt wurde.
- Für zwei weitere Flächen werden zurzeit im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) historische Erkundungen durchgeführt, aus denen sich ebenfalls weiterer Bedarf an orientierenden Untersuchungen ergeben kann.
- Zwei Standorte wurden im Rahmen des Klassifizierungsverfahrens als altlastenverdächtig eingestuft. Dem Altlastenverdacht muss nunmehr im Rahmen einer historischen Erkundung weiter nachgegangen werden.
- Für zwei Flächen liegt eine Bauaktenrecherche vor, die eine altlastenrelevante Nutzung bestätigt. Für sie muss zunächst eine Klassifizierung durchgeführt werden. Ggf. müssen weitere Untersuchungen angeschlossen werden
- Für drei Flächen wurden Gewerbemeldungen in einem Prüfverzeichnis registriert, aus deren Branchenzugehörigkeit sich ein Anfangsverdacht auf Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen ergibt.
- Auf fünf Flächen befinden sich aktuelle Betriebe, für die im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen ist, ob die aktuelle Nutzung bei Umsetzung der Planung eine Gefährdung der Schutzgüter hervorrufen kann. Auch diese Flächen werden im Prüfverzeichnis verwaltet.
- Sieben Flächen, darunter auch die sanierte Tankstelle, werden im A2-Archiv der UBB Se geführt. Für diese Standorte ist zu überprüfen, in wieweit sich durch eine geänderte planungsrechtliche Nutzung eine geänderte Einschätzung des Gefahrenpotentials ergibt.
- Auf einer Fläche, die ebenfalls im A2-Archiv registriert ist, wurden im Rahmen orientierender Untersuchungen Belastungsbereiche festgestellt, die im Rahmen geplanter Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Auch für diese Fläche ist zu prüfen, ob sich aus einer veränderten planungsrechtlichen Nutzung weiterer Untersuchungsbedarf ergibt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg empfiehlt daher, im Rahmen der konkreten Bauleitplanung die o. g. Untersuchungen durchzuführen. Die Lage der genannten Flächen kann nach erfolgter Eigentümerinformation bzw. für Flächen aus dem Prüfverzeichnis im Rahmen der Amtshilfe bei der UBB Se abgefragt werden. Für Gutachten zum Thema Altlasten, die im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren beauftragt werden, besteht die Möglichkeit einer Förderung durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.



- Grünfläche Travetal
- Park
- Bäume / Knicks
- Sportfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Brache
- Wasserfläche
- Haupterschließungsstraße
- Nebenstraße
- Ampel, 30 km/h-Zone
- wichtige Fußwegverbindung
- ausgewiesene Radwege
- Mönchsweg (Wanderweg)
- Naturwanderweg (Route SE 9)
- Stadtbuslinie mit Haltestelle
- Regionalbuslinie mit Haltestelle
- Bahnhof / beschränkter Bahnübergang
- ZOB / Schubus
- P öffentlicher Parkplatz / Nutzungsbezogener Parkplatz
- P+R Parkhaus / Park + Ride
- Spielplatz / Sportplatz
- Regenrückhaltebecken / Kleingärten
- Landschaftsschutzgebiet Travetal

**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*

**Vorbereitende Untersuchungen  
nach § 141 BauGB „Südstadt“**

**Situationsanalyse  
Freiraum / Verkehr**

Februar 2014 Plan 3

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

---

**DREES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandtor Kai 68  
20457 Hamburg

Federführung:  
P **P4 Planungsgesellschaft mbH**  
Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 · D-10711 Berlin  
Fon+49 30 896 80 80 · Fax+49 30 891 68 68  
p4@p4berlin.de · www.p4berlin.de

## 4 FAZIT STÄRKEN UND POTENZIALE

Die Bestandserhebung hat insgesamt ergeben, dass aufgrund der guten Ausstattung an schulischen Bildungseinrichtungen sowie der überwiegend stabilen Wohnnutzung das „schlechte Image“, das teilweise von Außen mit der Südstadt in Zusammenhang gebracht wird, nicht gerechtfertigt ist. Zusammenfassend werden für das Untersuchungsgebiet folgende Stärken und Potenziale formuliert:

### 1. Soziale Infrastruktur und Bildung

- An den vielen Schulen in der Südstadt gibt es ein breites Bildungsangebot für Kinder-Jugendliche sowie umfangreiche Räumlichkeiten (z.B. für Werken, Kultur, Sport).
- Umfangreiches Freizeit- und Betreuungsangebot für Kinder bis 12 Jahre (insbesondere durch kontinuierlich ausgebautes OGS an mittlerweile allen Schulen in der Südstadt).

### 2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild

- Durchgrüntes Stadtbild und überwiegend sanierter Gebäudebestand. Ausnahmen sind einzelne Brachflächen am nördlichen Gebietsrand.

### 3. Wohnen und Wohnumfeld

- Die Südstadt weist als gemischtes Wohnquartier ruhigen Wohnlagen und eine gute Wohnqualität auf.
- Die Wohnungsbestände sind überwiegend saniert. Es werden unterschiedlich Preissegmente angeboten, u.a. preiswerter Wohnraum.
- Die Wohngebiete zeichnen sich durch viele Grünflächen und wenig internen Verkehr aus. Nähe zu Landschafts- und Erholungsräume (Travetal, Landschaftsraum Richtung Högersdorf).
- In der ERP-Siedlung besteht ein für Bad Segeberg wichtiges Angebot an „Starterwohnungen“. Das Frei- und Grünflächenangebot mit Spielmöglichkeiten für Kinder in der Siedlung wird von den BewohnerInnen positiv gesehen.

### 4. Verkehr und Mobilität

- Nähe zum Stadtzentrum sowie Bahnhaltepunkt und ZOB, aufgrund der umständlichen Zuwegung (Bahnübergänge, Unterführung, Fußgängerbrücke) jedoch Barrierewirkung prägend.
- Durch Buslinien im Quartier überwiegende gutes ÖPNV-Angebot. Ausbaubedarf besteht für das abendliche Angebot.

### 5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume

- Sport- und Freizeiteinrichtungen in direkter Nähe (Sportvereine, Schulsport, Schwimmbad).

### 6. Lokale Ökonomie und Arbeit

- Es bestehen umfangreiche kleinteilige Unternehmensstrukturen im Gebiet.

## 7. Nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadtteilimage

- Die BewohnerInnen identifizieren sich mit der Südstadt und wollen den Wohnstandort „lebenswerter“ machen.
- Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Sozialen Stadt hat sich eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der BewohnerInnen gezeigt.
- Es wurden keine relevanten Nachbarschaftskonflikte festgestellt.



## 5 FAZIT SOZIALE UND STÄDTEBAULICHE KONFLIKTE

Aus dem Beteiligungsprozess und der Bestandserhebung heraus wurden folgende soziale Problematiken und städtebauliche Missstände festgestellt (siehe auch Plan 4):

### 1. Soziale Infrastruktur und Bildung

- Es fehlen Freizeit-/ Aktivitätenangebote für die Altersgruppe 12 –18 in der Südstadt. Hier sind offene Angebote für Aktivitäten im Freien und eine gute und kontinuierliche Betreuung wichtig (z.B. über die bestehende sozialpädagogische Arbeit u.a. des Streetworkers).
- Kinder und Jugendliche aus sozial schwachen Familien werden vom Elternhaus nur unzureichend für weitergehende Bildungs- und Betreuungsangebote (z.B. OGS, Jugendfreizeitheim) angemeldet bzw. zeigen kein Interesse daran.
- Erfordernis einer Sicherung und Ergänzung des Betreiberkonzeptes für das Sozialkaufhaus. Für das Gebäude wird ein kurz- bis mittelfristiger Sanierungsbedarf eingeschätzt.
- Die Häufung von jugendlichen Straftätern, die aus der Südstadt kommen ist ein Zeichen für Perspektivlosigkeit und unzureichend gefestigte Familienstrukturen.
- Es besteht ein Mangel an markanten, Identität stiftenden Orten und Treffpunkten für die verschiedenen Altersgruppen (insbesondere für Jugendliche und Senioren).
- Aufwertungsbedarf für Schulhöfe der Franz-Claudius-Schule und dem Schulzentrum sowie Ordnungsbedarf der Parksituation.

### 2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild

- Geringes Versorgungsangebot (Lebensmittel, Café) - insbesondere im westl. Teilbereich der Südstadt. Dadurch insbesondere Einschränkungen für Personen, die nicht sehr mobil sind.
- Die Attraktivität des Versorgungszentrums an der Theodor-Storm-Str. 15 (Nahkauf, Apotheke, BHW, Blumenladen) ist zu verbessern (Problem: Sauberkeit, Leerstand, Platzgestaltung).
- Die Bahntrasse und die B206 stellen Barrieren zur Innenstadt dar, Zugänge gibt es nur über zwei Bahnübergänge sowie eine Fußgängerbrücke und eine Unterführung (unattraktiver Weg an Hauptverkehrsstraße, schlecht beleuchtet).
- Unattraktiver Eingangsbereich zur Südstadt durch Gewerbebrachen an der Bahn und der Unterführung (Am Landratspark) bis zur Theodor-Storm-Str. Bahnhofsumfeld ist ungestaltet.
- Verwahrlosung des westlichen Straßenraumes der Gorch-Fock-Str. durch schlechten Zustand der Gehwege, Vermüllung, fehlende Pflege und ungeordnetes Parken.
- Brachflächen (Parkplatz und Verkehrsgrün an der Gorch-Fock-Str., Hamburger Str., sowie Grundstück der ehem. Esso-Tankstelle), Ladenleerstand beeinträchtigen das Stadtbild sowie die Qualität des Wohnumfeldes (Anzeichen von Verwahrlosung).
- Die Südstadt weist eine gemischte Bebauungsstruktur mit überwiegend kleinteiligen Gebäudestrukturen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) auf. Das Stadtbild wird jedoch über die Hauptverkehrsstraßen und die davon sichtbaren Zeilenbauten definiert.

### **3. Wohnen und Wohnumfeld**

- Nach Außen hat die Südstadt überwiegend ein schlechtes Image als Wohnstandort.
- Kurz- bis mittelfristiger Modernisierungsbedarf für mehrgeschossigen Wohnungsbau besteht an den Standorten Ostlandstr., westliches Ende der Theodor-Storm-Str. und östliches Ende der Gorch-Fock-Str. sowie vereinzelt in der Falkenburger Straße 52 - 56 (siehe auch Plan 2). Längerfristig sind jedoch alle Wohnungsbestände und das direkte Wohnumfeld, die bisher nicht saniert worden sind, zu modernisieren.
- Lärmbelastung durch Jugendliche bei McDonald's und auf dem Parkplatz vor dem Laminat / Parketthandel (am Wochenende) beeinträchtigt umgebende Wohnnutzung.
- Kein barrierefreies Wohnangebot für Senioren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen im Mietwohnungsbau vorhanden.

### **4. Verkehr und Mobilität**

- Unattraktive Nutzung der Hauptzuwegungen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Fußgängerbrücke (fehlende Ausleuchtung im Abschnitt Bereich Autovermietung) sowie Unterführung Am Landratspark (unzureichende Beschilderung von Geh- und Fahrradweg, schlechte Beleuchtung).
- Für Fahrradfahrer unklare Verkehrsführung bzw. Nutzung in der Falkenberger Str. sowie fehlender gesicherter Fußgängerübergang an der Kreuzung Kuhkamp zur Falkenburger Str.
- Vermüllung und ungeordnetes Parken in der Gorch-Fock-Str. (Beeinträchtigung bei Begegnungsverkehr, LKW-Parken an ehem. Bushaltestelle im Wohngebiet) sowie fehlende Sorgfaltspflicht vom Eigentümer der angrenzenden Gewerbe- und Brachflächen bei der Pflege der Grundstücke (Bewuchs beeinträchtigt die Gehwege, kein Winterräumdienst).
- Schlechter Zustand von Gehwegen und fehlende Ausleuchtung im Bereich Neuland.
- Staugefahr am Bahnübergang und Kreisverkehr an der Burgfeldstr.
- Durchgangsverkehr mit hohem Lkw-Anteil in der der Theodor-Storm-Str.
- Eingeschränktes Mobilitätsangebot am Abend (Bus nur bis 19:30 Uhr).

### **5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume**

- Es besteht keine gute Anbindung zum nördlichen Landschaftsraum des Travetals.
- Fehlende Sitzmöglichkeiten am Spielplatz (zentrale Grünfläche) sowie an Spazierwegen und an der Theodor-Strom-Str. Spielgeräte in der zentralen Grünfläche weisen teilweise erste Gebrauchsspuren auf.

### **6. Lokale Ökonomie und Arbeit**

- Kaum Vernetzungen und Kooperationen der lokalen Unternehmen vorhanden.

### **7. Nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadtteilimage**

- Das vielseitige Bildungsangebot ist umfassender für Interessierte darzustellen und nach Außen zu kommunizieren. Bestehende Sozial- und Kulturangebote werden unzureichend beworben und daher kaum wahrgenommen.

- Das Image des Stadtteils wird von Außen als negativ bezeichnet (Stichwort „Slum“). Es besteht der Eindruck in der Stadt, dass „die Jugendlichen Probleme machen“.
- Es fehlen Stadtteilinitiativen (z.B. Feste) und Orte für die Kommunikation der BewohnerInnen untereinander, was zu einer Verringerung des Zugehörigkeitsgefühls für die Südstadt führt.

### **Vertiefungsbereiche**

Für das gesamte Untersuchungsgebiet lässt sich feststellen, dass die unterschiedlichen Missstände und Probleme keineswegs flächendeckend in der Südstadt vorkommen, sondern vielmehr in einigen Schwerpunktgebieten liegen. Diese sind (siehe Pläne 4.1 bis 4.3):

#### Vertiefungsbereich 1: westlicher Stadteingang / ERP-Siedlung

Der Knotenpunkt Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str. bietet aufgrund von Brachflächen (ehem. Tankstelle), ungeordneten Verkehrsflächen (Parkplatz an der ehem. Bushaltestelle) sowie Leerstand von Geschäften ein trostloses Ortsbild. Als westlicher Eingangsbereich in die Südstadt sind hier Verbesserungen funktionaler und gestalterischer Art vorzunehmen.

Die ERP-Siedlung stellt eine klare räumliche Einheit dar, die aufgrund des baulichen Modernisierungsaufwandes unter Berücksichtigung der einkommensschwachen Mieterstrukturen eine differenzierte Sanierungsstrategie erfordert. Betreuungsangebote für bedürftige Familien und Kinder / Jugendliche sind weiterzuentwickeln.

#### Vertiefungsbereich 2: Sozialkaufhaus / Versorgungszentrum

Die zentral in der Südstadt gelegenen Einrichtungen stellen wichtige Ankerpunkte bei der Nahversorgung und den sozialen Angeboten dar. Gleichzeitig besteht ein deutlicher Aufwertungsbedarf, um einen Abwärtstrend zu verhindern und stattdessen positive Entwicklungsimpulse auszustrahlen.

#### Vertiefungsbereich 3: Schulcampus

Es wird ein Bedarf für eine stärkere Vernetzung der bestehenden Schul- und Bildungseinrichtungen gesehen, dies vor allem in der Neugestaltung der Eingangsbereiche und der verbindenden Wege. Im Zusammenhang mit der Aufwertung von Freiräumen besteht Bedarf für die Freiraumgestaltung am Schulzentrum.

### **Gesamtmaßnahme Soziale Stadt**

Wie oben bereits erwähnt liegen nach Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen neben den schwerpunktmäßig betroffenen Vertiefungsbereichen in großen Teilbereichen nur einzelne bzw. keine Missstände vor. Daher erscheinen manche Konflikte für sich einzeln betrachtet nicht als gravierend, gezielte Einzelmaßnahmen könnten Abhilfe schaffen. In der Bündelung dieser Einzelprobleme, die sowohl hinsichtlich der Erscheinungsform und ihrer Ursachen in Wechselwirkung zueinander stehen, liegt das Erfordernis für die Durchführung einer Gesamtmaßnahme

zur Aufwertung und Stabilisierung der Südstadt. In einem zusammenhängenden Entwicklungskonzept für die Südstadt werden Lösungsvorschläge für Einzelprobleme eingebunden.

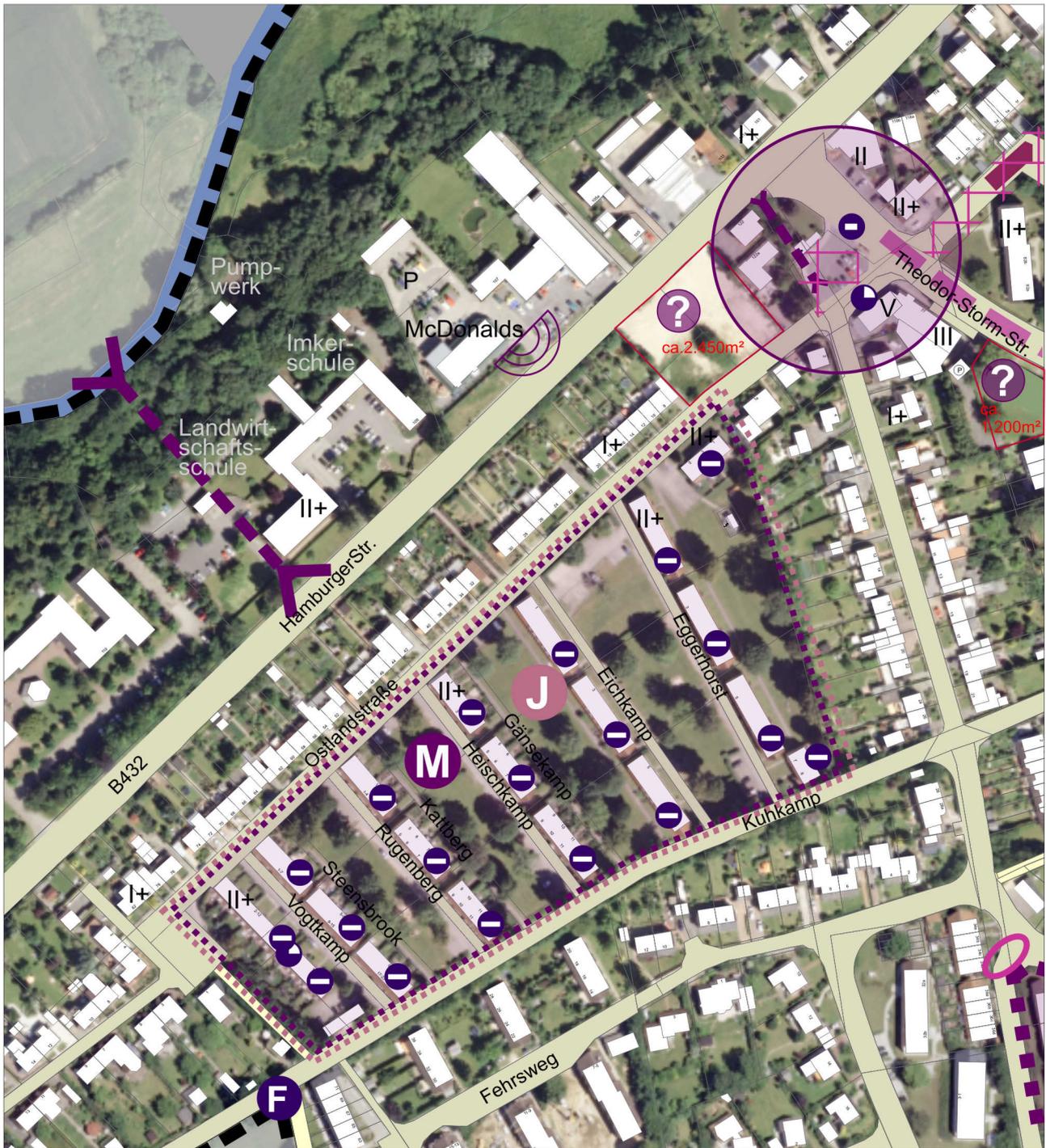
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die städtebaulichen Missstände auch die sozialen Problemlagen verstärken können. Dies erfolgt, z.B., wenn Gebäude und Wohnungen mit Modernisierungsbedarf und preisgünstigen Mieten überwiegend oder nur von Haushalten akzeptiert werden, die auf dieses Wohnungsangebot angewiesen sind. Es kommt zur Häufung problematischer Lebenssituationen mit möglichen Folgewirkungen wie z.B. Nachbarschaftskonflikten oder Vandalismus an Hauseinrichtungen. Diese Folgewirkungen wurden jedoch von Wohnungseigentümern bisher nicht angemerkt.

Weiterhin strahlt ein vernachlässigtes Wohnumfeld auf benachbarte Bereiche aus, was zur Gefahr einer abnehmenden Akzeptanz der BewohnerInnen von Einfamilienhausbeständen führt. Diese kleinteiligen Siedlungsbestände haben jedoch eine wichtige stabilisierende Funktion inne. Insgesamt wird durch ein negatives Image von Teilbereichen sowie auch der Südstadt als Ganzes der Grundstückswert reduziert.

Für die Bildungseinrichtungen (insbesondere Schulen) ist zu verhindern, dass eine Überforderung aufgrund des höheren Betreuungsaufwandes von Kindern zu einer abnehmenden Akzeptanz dieser Einrichtungen durch „stabile“ Bevölkerungsgruppen führt.

Durch die Schulen oder Jugendeinrichtungen wurde das Unterstützungs- und Betreuungsangebot bereits erweitert (z.B. Ausbau der OGS, Einrichtung von Schulsozialpädagogen und Streetworker), um bestimmten Problemsituationen zu begegnen. Dieser Prozess und die flexible Anpassung sollten auch weiterhin erfolgen.





Vertiefungsbereich 1: westlicher Stadteingang / ERP-Siedlung

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Modernisierungsbedarf Gebäude  |  | fehlende Sitzmöglichkeiten an Fußwegeverbindung                                |
|  | in Teilbereichen erhöhter sozialer Betreuungsbedarf für Jugendliche, Familien                            |  | fehlende Fußwegverbindung  |
|  | städtebaulich mangelhafte Entrée-wirkung, unzureichende Versorgungsstruktur, geringe Aufenthaltsqualität |  | Verwahrlosung öffentlicher Raum, Schäden und Nutzungseinschränkung Bürgersteig |
|  | Brachflächen   |  | ungeordnetes Parken Pkw / Lkw, hoher Parkdruck                                 |
|  | Gestaltungsbedarf Freiraum / Straßenraum   |  | Durchgangsverkehr im Wohngebiet  |

# Plan 4.2

## Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte

M. 1:3.000



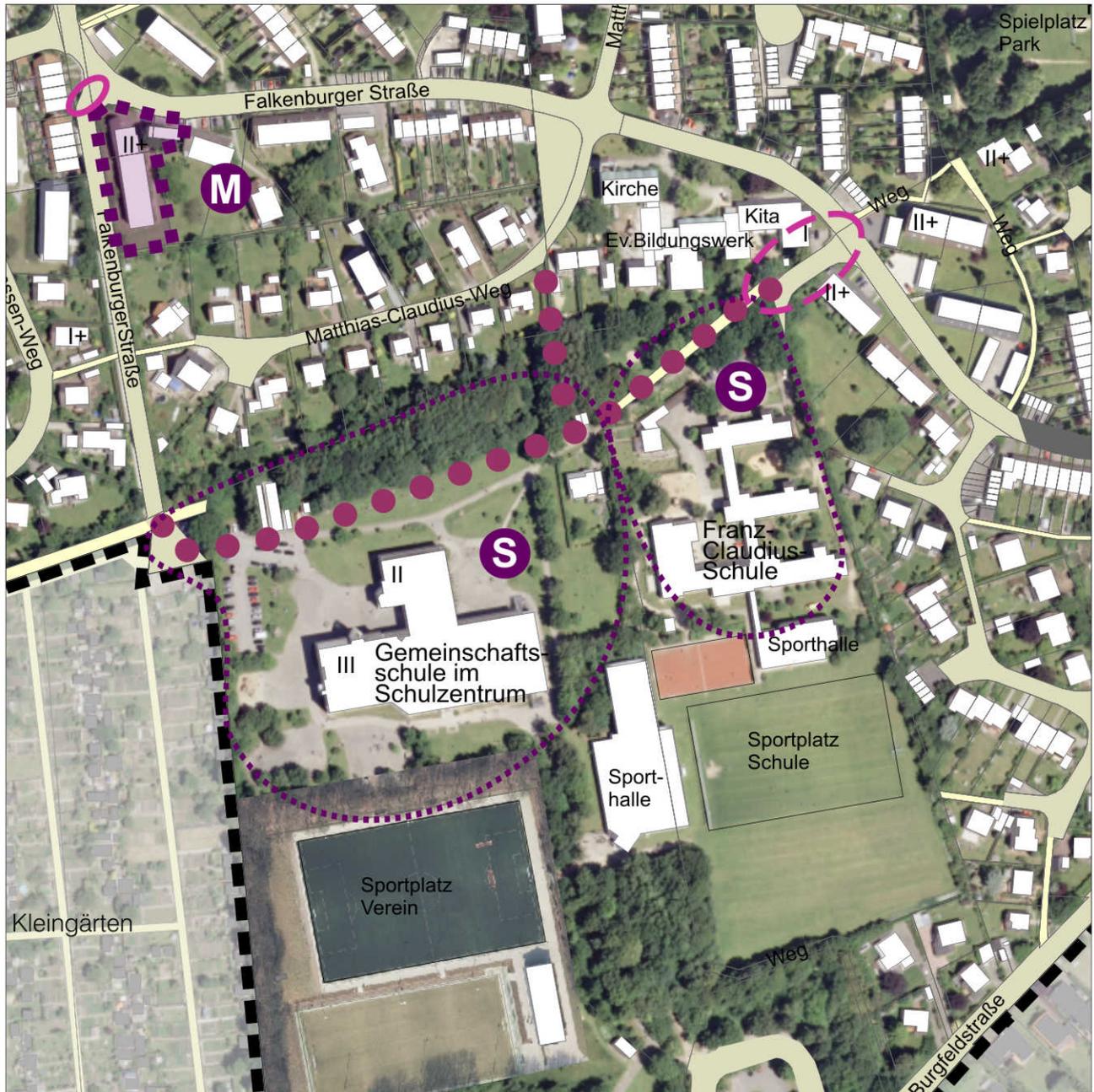
### Vertiefungsbereich 2: Sozialkaufhaus / Versorgungszentrum

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | in Teilbereichen erhöhter sozialer<br>Betreuungsbedarf für Jugendliche,<br>Familien                               |  | Verwahrlosung öffentlicher Raum,<br>Schäden und Nutzungseinschränkung<br>Bürgersteig |
|  | städtebaulich mangelhafte Entrée-<br>wirkung, unzureichende Versorgungs-<br>struktur, geringe Aufenthaltsqualität |  | ungeordnetes Parken Pkw / Lkw,<br>hoher Parkdruck                                    |
|  | Gestaltungsbedarf Freiraum /<br>Straßenraum   |  | Durchgangsverkehr im Wohngebiet  |
|  | teilweise Gebäudeleerstand  |  | unattraktive Gestaltung Eingangs-<br>bereich / Unterführung / Brücke                 |
|  | fehlende Beleuchtung öffentlicher<br>Raum   |  | Barrierewirkung, Lärmemission  |
|  | sanierte Gebäude  |  | Eingangsbereich  |
|  | untergenutzte Flächen   |  |  |
|  | Brachflächen  |  |  |

# Plan 4.3

## Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte

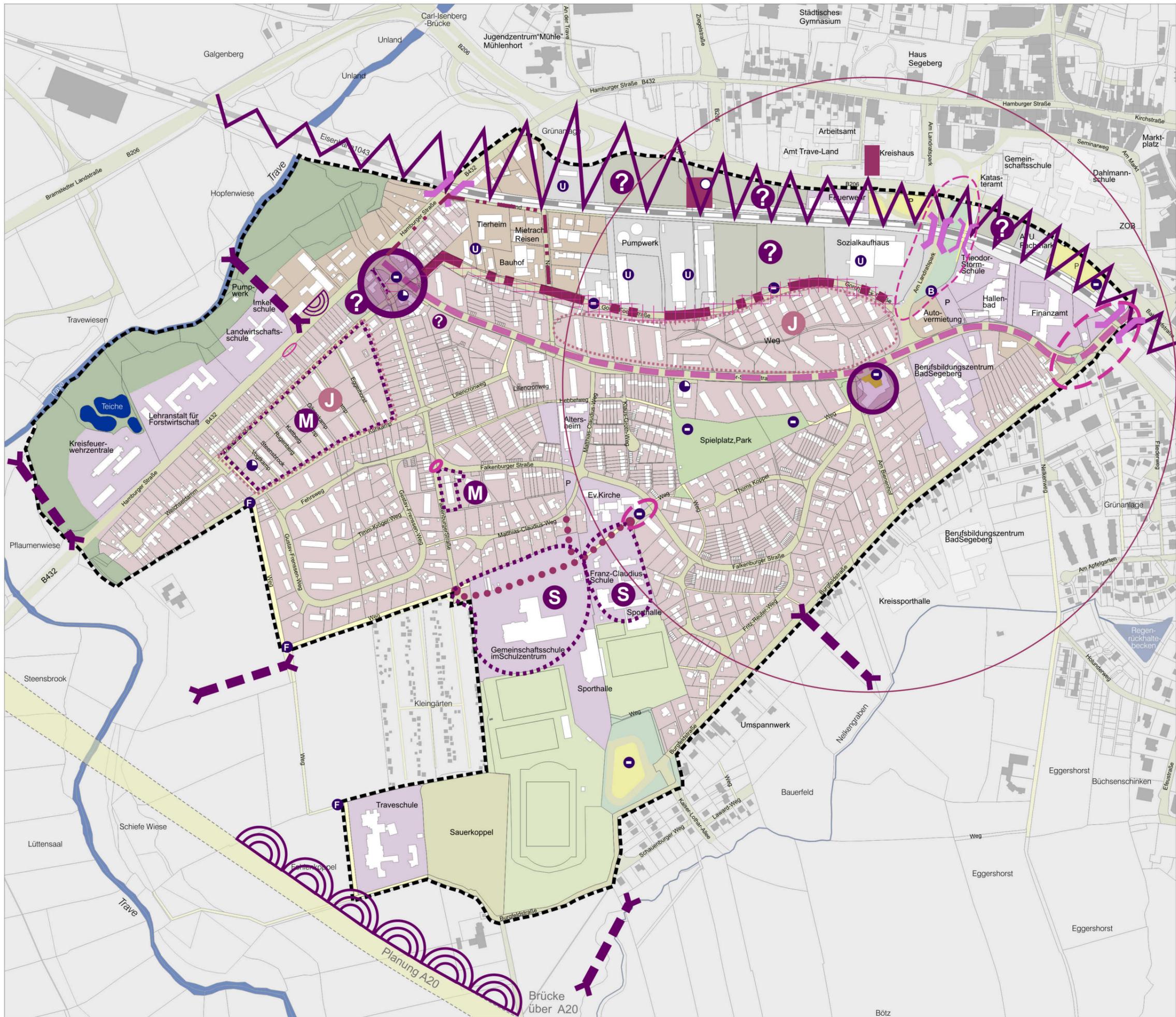
M. 1:3.000



## Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte

Vertiefungsbereich 3: Schulcampus

-  Modernisierungsbedarf Gebäude
-  Aufwertungsbedarf Schulhof
-  Aufwertungsbedarf Fußwegeverknüpfung
-  unattraktive Gestaltung Eingangsbereich / Unterführung
-  Ausbaubedarf für Verkehrssicherheit



- Modernisierungsbedarf Gebäude
- Aufwertungsbedarf Schulhof
- in Teilbereichen erhöhter sozialer Betreuungsbedarf für Jugendliche, Familien
- städtebaulich mangelhafte Entrée-wirkung, unzureichende Versorgungs-struktur, geringe Aufenthaltsqualität
- Brachflächen
- Gestaltungsbedarf Freiraum / Straßenraum
- Gebäudeleerstand teilweise
- Gebäudeleerstand komplett
- untergenutzte Flächen
- fehlende Beleuchtung öffentlicher Raum
- fehlende Sitzmöglichkeiten an Fußwegeverbindungen
- fehlende Fußwegverbindung
- Aufwertungsbedarf Fußwege-verknüpfung
- Verwahrlosung öffentlicher Raum, Schäden und Nutzungseinschränkung Bürgersteig
- ungeordnetes Parken Pkw / Lkw, hoher Parkdruck
- Durchgangsverkehr im Wohngebiet
- Staubildung
- unattraktive Gestaltung Eingangs-bereich / Unterführung
- Ausbaubedarf für Verkehrssicherheit
- Lärmemission
- Barrierewirkung, Lärmemission
- Höhendominante
- Eingangsbereich
- Radius Versorgungs-einrichtung: 500 m

**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
 nach § 141 BauGB „Südstadt“

**Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte**

Februar 2014 Plan 4

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DREES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandtor Kai 68  
20457 Hamburg

Federführung:

**P4 Planungsgesellschaft mbH**  
Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
Fon+49 30 896 80 80 • Fax+49 30 891 68 68  
p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

## 6 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

### 6.1 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Wichtig für den Prozess der Stadteilaufwertung entsprechend des Programms „Soziale Stadt“ ist die Beteiligung und Einbindung der Stadtteilbewohnerinnen, der Stadtteilbewohner und der örtlichen Akteure. Deshalb wurden bereits während der Vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten durchgeführt. Die wesentlichen Bausteine der Partizipation sind in dem folgenden Schema dargestellt und unter Kapitel 10.2 bis 10.6 erläutert. Die gemachten Anregungen sind gesammelt in der tabellarischen Übersicht im Anhang 1 wiedergegeben.

Weiterhin werden mit dem Beteiligungsverfahren die Anforderungen gem. § 137 und 139 BauGB, die eine frühzeitige Erörterung und Einbeziehung von Eigentümern, Mietern und sonstigen Betroffenen fordern, erfüllt.



Innerhalb des Planungsprozesses werden regelmäßig Steuerungsrunden zwischen der Stadtverwaltung und der P4 Planungsgesellschaft durchgeführt.

### 6.2 AUSWERTUNG DER EXPERTENGESPRÄCHE

Zur Vertiefung von relevanten Inhalten und zur Einschätzung von Problemsituationen in der Südstadt, wurden neben telefonischen Abstimmungen im Rahmen von „Expertengesprächen“ bisher folgende Akteure befragt:

- Schulsozialarbeiter, Streetworker, Pastor Versöhnerkirche 06.02.2014 sowie Streetworker 26.09.2013
- Wankendorfer Baugenossenschaft 06.03.2013
- Polizeikommissariat Bad Segeberg 07.03.2013
- JobA Bad Segeberg 11.09.2013
- Bei einem mit Jugendlichen aus der Südstadt am 26.09.2013 geplanten Treffen sind leider keine älteren Jugendlichen erschienen.

### **6.3 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT DER BETROFFENEN / BÜRGERBETEILIGUNG**

Über Zeitungsflyer in allen Haushalten der Südstadt wurde zur Auftaktveranstaltung am 19.03.2013 im Schulzentrum eingeladen. Zu der Veranstaltung kamen ca. 70 Personen. Nach einer Einleitung durch den Bürgermeister Herr Schönfeld erfolgte eine Vorstellung von Schülerarbeiten zum Thema „mein Schulweg“ und „was gefällt mir gut und was mag ich nicht in der Südstadt“. Hier wurde von Kindern der Franz-Claudius-Schule Zeichnungen, Modelle und Collagen erstellt (siehe auch folgende Abbildung). Anschließend wurden durch die Planungsgruppe 4 die Arbeitsergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung vorgestellt und diskutiert. Anregungen konnten auch über Handzettel mitgeteilt werden.

Bei dem nachfolgenden Workshop am 13.04.2013 in der Franz-Claudius-Schule wurde anhand von den 3 Themengruppen

Thema I: „Mein Haus, meine Wohnung .... „

Thema II: „Meine Schule, meine Freizeit ...“

Thema III: „Meine Einkaufsladen, mein Arbeitsplatz ...“

mit jeweils rund 20 - 30 BewohnerInnen die Bedürfnisse und Vorschläge für die Südstadt diskutiert. Die umfangreichen Anregungen sind in die Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen und im Anhang 2 aufgenommen worden.

Bei einer Informationsveranstaltung am 27.09.2013 im Probsteialtenheim wurde der interessierten Öffentlichkeit (ca. 20 BürgerInnen) der Arbeitsstand der VU sowie Initiativen von lokalen Akteuren vorgestellt (Frau Prüter für eine Planung eines Mehrgenerationencafès, Frau und Herr Schaffer für einen Fotowettbewerb sowie die Gründung einer Initiative in der Südstadt und Herr Arnhold über die Projektideen der Lebenshilfe e.V. für ein Wohnprojekt mit ambulanter Betreuung / Inklusion).

Als Informationsplattform für das Projekt „Soziale Stadt - Südstadt Bad Segeberg“ besteht seit März 2013 eine Internetpräsenz. Hier können auch Arbeitsergebnisse abgerufen werden. Der Zugang erfolgt über die Homepage der Stadt Bad Segeberg (<http://www.bad-segeberg.de>).

Um Vorschläge und Projektideen direkt vor Ort mit lokalen Akteuren und interessierten BürgerInnen zu diskutieren, wurde am 31.07.2013 ein Stadtrundgang durchgeführt, weitere sollen im Rahmen des Programmzeitraumes folgen. Die Stadtrundgänge sollen nicht nur zum reinen Erkenntnisgewinn dienen, sondern zugleich die beteiligten Menschen als Multiplikatoren für Aktivitäten gewinnen.



Gem. § 137 BauGB wurden zusätzlich zu den oben genannten Veranstaltungen die Ziele der Sanierung sowie Projektideen mit Privateigentümern relevanter Grundstücke erörtert. Hierzu fanden Gespräche mit dem Eigentümer von Brachflächen und Sozialkaufhaus an der Gorch-Fock-Str. sowie dem Eigentümer des Nahversorgungszentrum und der Wohnsiedlung Timm-Kröger-Weg statt. Es wurde generelle Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, im weiteren Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen sind diese Abstimmungen fortzuführen.

Um die Gewerbetreibenden in der Südstadt gezielt über das Projekt „Soziale Stadt“ zu Informieren und Planungsabsichten sowie Daten abzufragen, wurde im März 2013 an rund 35 Unternehmen und Vereine ein Fragebogen verschickt.

Im Ergebnis wurden von 5 Unternehmen folgende Hinweise gegeben:

- Sozialkaufhaus: Entwicklungsziele bestehen zur Fortentwicklung des Sozialkaufhauses zur Beschäftigung und Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und zur Versorgung von Bedürftigen mit Gebrauchsgütern. Als Missstand wird Vandalismus genannt. Aufwertungsmaßnahmen sollten sich auf ein besseres Angebot für Kinder beziehen.
- Sportschule: Beklagt wird die starke Verschmutzung und fehlende Pflege am östlichen Teilstück der Gorch-Fock-Str. (unzureichende Räumung von Schnee, Bürgersteig ist zu gewachsen). Die Parksituation für Autos ist sehr schlecht, die Durchfahrt für Feuerwehr teilweise sehr eingeschränkt. Weiterhin wird die Verwahrlosung und Alkoholsmissbrauch am Versorgungszentrum (Apotheke, Nahkauf) angemerkt.
- Autowerkstatt: Als Missstände werden genannt: Die Versorgungssituation ist unzureichend (fehlende Bankgeschäftsstelle, Dienstleister, Friseur, Lebensmittel), die Berichterstattung über die Südstadt ist negativ. Die Grundstücke an der Gorch-Fock-Str. im nord-östlichen Bereich sind ungepflegt, die Verkehrsanbindung ist unzureichend. Es wurde

angemerkt, dass im Verhältnis zur Gesamtstadt keine übermäßige Unterbringung von Sozialschwachen in der Südstadt erfolgen sollte. Die Eigentümer sollten stärker zur Pflege der Gehwege verpflichtet werden.

- Landwirtschaftlicher Buchführungsverband: Betriebsverlagerung in einen Neubau im Gewerbegebiet Rosenstraße.

Zur Abfrage von Angaben zum Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern wurden alle relevanten Eigentümer beteiligt, die Rückmeldungen sind in die Bestandsanalyse eingeflossen (siehe Kapitel 3.5).

Fazit: Im Stadtteil erfolgte eine vielseitige Beteiligung der BewohnerInnen und der lokalen Akteure. Durch die rege Teilnahme an den Diskussionen und die sich daraus entwickelnden Eigeninitiativen wurde der Bedarf für gemeinsame Stadtteilaktionen in der Südstadt deutlich (siehe auch Punkt 6.5).

#### **6.4 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER**

Zwischen dem 23.05 - 23.07.2013 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 1 und 2 BauGB. Über eine schriftliche Anfrage wurden die Planungsabsichten abgefragt. Insgesamt wurden 24 Träger angeschrieben, davon gab es 8 Rückmeldungen mit 5 Hinweisen.

- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH): Es wird auf eine grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit des Finanzamtes Bad Segeberg (Theodor-Storm-Str. 4-10) hingewiesen. -> Der Hinweis wird im Erläuterungsbericht aufgenommen, für den Teilbereich sind jedoch keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie: Auswirkungen durch die geplante Bundesautobahn A 20 sind nicht zu erwarten. Für den Knotenpunkt der B 206 mit der Ziegelstr. und der Hamburger Str. (B 432) bestehen Planungsabsichten zur Umgestaltung. -> Der Hinweis wird im Erläuterungsbericht aufgenommen, die Fläche liegt außerhalb des Untersuchungsbereiches.
- Deutsche Bahn Netz AG: Für 2019 sind an den nördlich gelegenen Trassen Gleiserneuerungen vorgesehen. -> Der Hinweis wird im Erläuterungsbericht aufgenommen, die Flächen liegen außerhalb des Untersuchungsbereiches.
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein: Archäologische Denkmale sind nicht bekannt, es gilt § 14 DSchG: Bei auffälligen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Wege-Zweckverband: Es wird auf die Neuplanungen eines Recyclinghofes Am Wasserwerk hingewiesen. *Anmerkung: Die Flächen liegen außerhalb des Untersuchungsbereiches, Auswirkungen auf das Planungsgebiet werden nicht gesehen.*

Zwischen dem 20.11 - 20.12.2013 erfolgte eine weitere Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 1 und 2 BauGB. Über eine schriftliche Anfrage wurden die Planungsabsichten abgefragt. Insgesamt wurden 24 Träger angeschrieben, davon gab es 6 Rückmeldungen, 4 davon mit folgenden Hinweisen:

- Kreis Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung Wasser-Boden-Abfall: Im Planungsgebiet befinden sich mehrere altstandortverdächtige Flächen und Flächen für die im Rahmen der Bauleitplanung Prüfungsbedarf besteht. Dies wird im Rahmen einer Grundstücksentwicklung und möglicher verbindlicher Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt. Vom Bereich Natur- und Landschaftspflege wird auf die Darstellungen des festgesetzten Landschaftsplanes verwiesen, deren Inhalte für die beteiligten Behörden verbindlich sind.
- Vom Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe öffentliches Baurecht sowie der HVV kamen allegemeine Hinweise, die keine Anpassung der vorbereitenden Untersuchungen erfordern.
- Gem. der DB Mobility Networks Logistics sind die planfestgestellten Bahntrassen zu berücksichtigen (keine Vernässung der Bahnanlagen durch Niederschlagswasser, ggf. Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen vor Emissionen). Dies wird Gegenstand von weiteren Planungsebenen sein (z.B. verbindliche Bauleitplanung). Bei Änderung des Bahnüberganges Hamburger Str. ist eine Neuplanung vorzunehmen. Beim Bahnübergang Burgfeldstr. ist bei zusätzlichen Verkehrsströmen ggf. das Bahnvororderungsprogramm neu zu berechnen. Dies wird im Zusammenhang mit der Stadterweiterungsplanung „Burgfelde“ zu untersuchen sein.

## 6.5 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / AKTIVITÄTEN AUS DEM QUARTIER

Der Planungsprozess wird durch die lokale Presse aktiv begleitet, dies wird auch für die weitergehende Arbeit und Entwicklung fortgeführt werden.

Durch lokale Akteure wurde in Zusammenarbeit mit der Segeberger-Zeitung ein Fotowettbewerb „Die Südstadt wie wir sie erleben“ durchgeführt, die Prämierung erfolgte Anfang Oktober 2013. Weiterhin hat sich eine „Initiative zur Förderung von Kultur und Kommunikation in der Bad Segeberger Südstadt“ gegründet, die in regelmäßigen Treffen Veranstaltungen organisiert (z.B. Weihnachtsmarkt) und am 07.12.2013 erfolgreich ein „Weihnachtsklönschnack“ veranstaltet hat.

In der Zeit vom 07.05. – 31.07.2014 wird im Rathaus eine von Herrn Zastrow erarbeitete Ausstellung über die Geschichte der Südstadt gezeigt, am 15.05. ist ein Vortrag zu diesem Thema vorgesehen.

Im weiteren Prozess ist die Öffentlichkeitsarbeit weiter zu verstetigen und zu ergänzen. Hierzu können u.a. dienen (siehe auch die Maßnahmen im Kapitel 8.7):

- Schaukästen / Litfasssäule an zentralen Stellen in der Südstadt. Hier kann über das Programm und aktuelle Veranstaltungen informiert werden. Des Weiteren können Einrichtungen und Vereine oder Netzwerke dies als Plattform nutzen.
- Zusammenstellung bestehender Angebote (Südstadtkompass) für die Bereiche Kinder, Jugend, Senioren, lokale Unternehmen, Kultur etc. in der Südstadt (z.B. im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten, Stadtteilkarte und Adressen, Internetpräsenz). Jährliche Aktualisierung.
- Um den Aufwertungsprozess in der Südstadt zu kommunizieren, wird vorgeschlagen an wichtigen Maßnahmen vor Ort „InfoPoints“ (z.B. Aufsteller, Fahnen) aufzustellen. An die-

sen sollen die wichtigsten Informationen über die geplante Maßnahme dargestellt werden und „ein Zeichen“ gesetzt werden.

## 7 ZIELE UND LEITBILD

### 7.1 ENTWICKLUNGSZIELE

Die Südstadt ist als wichtiger Wohnstandort von Bad Segeberg zu stabilisieren, über funktionale Verflechtungen stärker an die Innenstadt anzubinden und damit in die positive Wahrnehmung der Stadt zu rücken. Aus den analysierten Potenzialen und Schwächen im Untersuchungsgebiet ergeben sich weiterhin folgende übergeordnete Entwicklungsziele für die Südstadt:

- Sicherung eines attraktiven innenstadtnahen Wohnungsangebotes für breite Bevölkerungsschichten,
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Südstadt als vielschichtiger und lebendiger Stadtteil,
- Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten und des Stadtbildes durch Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiräumen (Plätze, Straßenraum, Grünflächen) und der Wegeverbindungen,
- Stärkung der sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen,
- Ausbau und Vernetzung der vorhandenen Ressourcen, insbesondere der schulischen Einrichtungen (Schulcampus)
- Stärkung der lokalen Ökonomie durch Verbesserung der Beschäftigungs- und Qualifizierungssituation,
- Förderung von Selbsthilfe und Partizipation der lokalen BewohnerInnen und Akteure, Schaffung selbsttragender Strukturen.

Bei dem Entwicklungsprozess sind im Sinne der integrierten Vorgehensweise des Programms der Sozialen Stadt zusätzlich folgende Grundsätze von Bedeutung:

- Ganzheitliche Betrachtung: Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtungsweise aller wesentlichen Lebenszusammenhänge im Stadtteil mit ihren Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen -unabhängig von Zuständigkeiten und Steuerungsinstrumenten. Keine sektorale Betrachtungsweise (z.B. auf reine Verkehrsplanung).
- Nachhaltigkeit: Bei der Sanierung werden zukunftsbeständige Lösungen angestrebt, die ökonomischen, sozialen und ökologischen Ansprüchen gleichermaßen genügen. Eingeschlossen sind hier Ziele für ein barrierefreies Planen und Bauen (Thema Barrierefreie Stadt) und der Inklusion (Thema Einbeziehung von Menschen mit Behinderung) sowie der Nutzung von regenerativer Energien und energetischen Sanierungen.
- Öffentlichkeitsarbeit / Bürgermitwirkung: Der begonnene Dialog mit der Bevölkerung und lokalen Akteuren ist fortzuführen. Dadurch soll eine aktive Beteiligung bei Planungsentscheidungen erfolgen und es sollen Ideen, Partner und Verbündete gewonnen werden.
- Verwaltungsorganisation/ Bündelung der Ressourcen/ Management im Quartier: Entsprechend der integrierten Aufgabenbereiche wird auch eine ämter- und referatsübergreifende Handlungsweise erforderlich sein. Dies betrifft personelle sowie finanzielle Ressourcen. Die besondere Form der Arbeit und Kooperation in den Gebieten erfordert auch

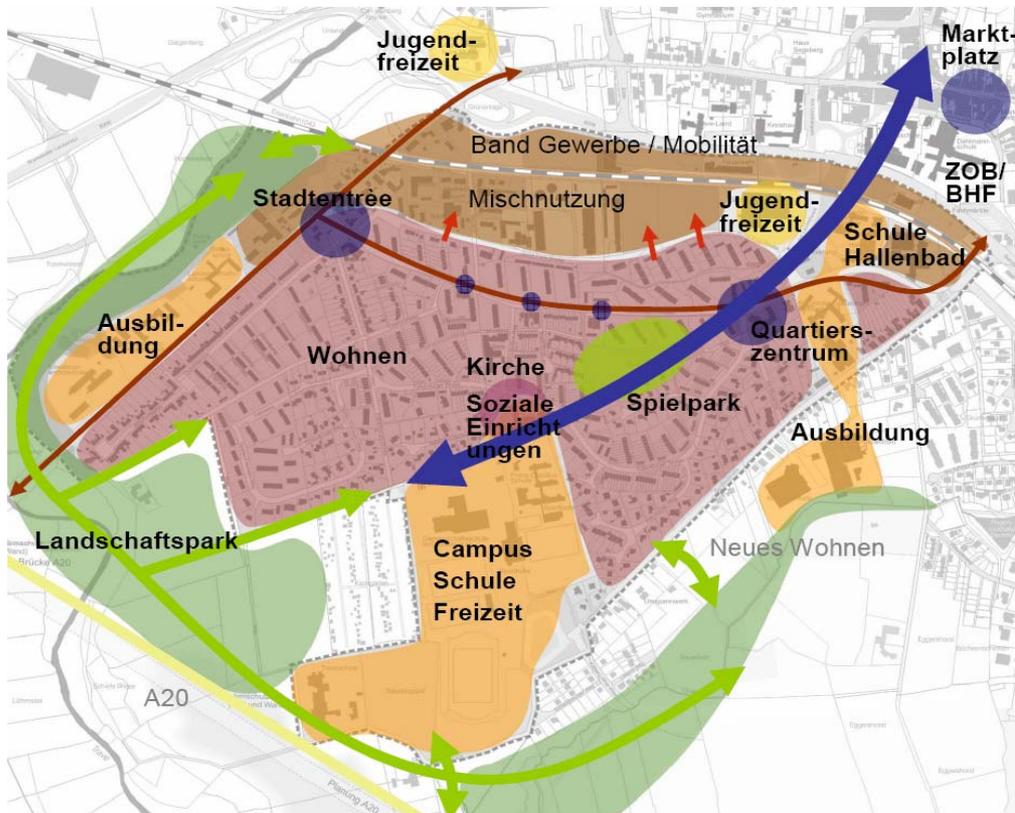
neue Formen des Managements, der Präsenz, der Koordination und der Begleitung der Aktivitäten im Quartier. Für die Südstadt wird die Einrichtung eines Quartiersmanagements, das eng mit den bestehenden Gruppen / Initiativen zusammenarbeitet, empfohlen.

## 7.2 LEITBILD

Das räumliche und funktionale Leitbild für die Südstadt (siehe Abb. 29) skizziert in vereinfachter Darstellung die zentralen Ansätze für die weitere Entwicklung der Südstadt:

- Die dominierende Wohnnutzung wird weiterhin durch Einrichtungen für Ausbildung / Schulen sowie Mischnutzungen an den Rändern ergänzt.
- Die Südstadt ist über eine zentrale Wegverbindung für Fußgänger / Radfahrer an die Innenstadt (Marktplatz) angebunden. Entlang dieser Achse liegen wichtige Einrichtungen (z.B. Schulen, Quartierszentrum, Spielpark, kirchliche Einrichtungen). Diese Verbindung ist als „Rückgrat“ der Südstadt zu stärken und zu ergänzen (Möglichkeiten für Jugendfreizeit). Kleinere Läden, Geschäfte, Einrichtungen (z.B. Cafè, Arztpraxen) an der Theodor-Storm-Str. dienen der Gebietsversorgung.
- Diese einzelnen Orte sind in ihrer Funktion und Gestaltung zu verbessern, um für die BewohnerInnen attraktiv zu sein und angenommen zu werden.
- Ausbau der Wegeverbindungen in den umgebenden Landschaftsraum.

Abbildung 29: Räumliches und funktionale Leitbild



Quelle: eigene Darstellung

## 8 HANDLUNGS- UND MAßNAHMENKONZEPT

Die anstehenden Aufgaben für die Sanierung werden in 7 Handlungsfelder gegliedert. Ausgehend von den festgestellten Problemen und Konflikten werden Leitziele definiert und konkrete Maßnahmenvorschläge in Form von Maßnahmen formuliert. Die Maßnahmen werden in drei zeitlich differenzierten Gruppen gegliedert:

- kurzfristig: bis zu zwei Jahre
- mittelfristig: zwei bis vier Jahre
- langfristig: länger als vier Jahre.

Aus dem jetzigen Planungsstand heraus lässt sich der Gesamtzeitraum zur Umsetzung der Maßnahmen nicht abschließend feststellen. Aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen und der noch offenen Beteiligungsformen von Privaten und Trägern wird ein Gesamtzeitraum bis 2020 eingeschätzt. Die Maßnahmen und Projektskizzen sind im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) zu vertiefen, fortzuschreiben sowie mit den BürgerInnen rückzukoppeln bzw. deren Umsetzung in die Wege zu leiten.

**Abbildung 30: Handlungsfelder**



Quelle: eigene Darstellung

## 8.1 HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNG

### Leitziele:

- Verbesserung des Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche
- Stärkung der Bildungslandschaft
- Treffpunkt für Jung & Alt

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 1.1: Jugendpark - Errichtung einer Skateranlage und ergänzende Sport- und Freizeitanlagen auf dem Gelände des Sozialkaufhauses

Konzept: Es wird eine aktive Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe ca. 14 - 18 Jahre) entlang der zentralen Wegeverbindung in der Südstadt geschaffen. Es besteht eine gute Anbindung von den Wohnquartieren der Südstadt sowie den Schulen, dem neuen Jugendzentrum „Mühle“ und ZOB / Bahnhof. Folgende variable Bausteine könnten schrittweise umgesetzt werden::

- Baustein 1: An dem Standort des Sozialkaufhauses soll die eingelagerte Skateranlage neu aufgebaut werden, vorgeschlagen wird eine ca. 620 m<sup>2</sup> Teilfläche zur Straße Am Landratspark hin. Es sind folgende Elemente vorgesehen: 2 x Quarter Pipe, 1 Fun Box, 1 Rai. Darüber hinaus sollte die Umsetzung von Indoor-Angeboten geprüft und eine schrittweise Realisierung unter besonderer intensiver Berücksichtigung der Jugendlichen durchgeführt werden. An dem Standort besteht bereits eine Eingrünung, die Fläche ist jedoch gut einsehbar und verfügt damit über eine „soziale Kontrolle“. In Richtung Gorch-Fock-Str. wird auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Dipl.-Ing. Mücke GmbH, November 2013) eine Schallschutzwand mit insgesamt ca. 25 m Länge und 3,3 m Höhe vorgeschlagen. Es sollte eine transparente Gestaltung erfolgen, ggf. kann in Teilen eine Kletterwand integriert werden.
- Baustein 2: Auf einer ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen westlichen Teilfläche wird ein Basketballplatz (Hartgummibelag, Fangzäune) sowie eine terrassierte Wiese zum freien Spiel vorgeschlagen. Die Anlage eines Bolzplatzes wird aufgrund möglicher Lärmkonflikte kritisch gesehen, nähere Aussagen dazu werden auf Grundlage einer Schalltechnische Prognose zu ermitteln sein. Ziel ist eine uneingeschränkte Nutzung der Anlagen, um Konflikte wegen Nutzungszeiten zu vermeiden.

Dem Mangel an Erlebnisräumen und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche soll auch durch Partizipation und die Einbindung ihrer Ideen in Projekte begegnet werden. Bei der Konzeption und Gestaltung sowie der Ausführung sollen Kinder und Jugendliche beteiligt werden (z.B. Planungswerkstatt, Mitmachaktion). Hier sind insbesondere auch die Anforderungen der Mädchen aus der Altersgruppe zu berücksichtigen.

Gegenwärtig wird der Bereich für Stellplätze genutzt, überwiegend sind dies jedoch Fremdnutzungen (aufgrund der fehlenden Parkplatzbewirtschaftung verlagern sich Parkplatzsuchende z.B. vom Kreishaus).

**1.2: SozialWerkhaus**

Konzept: Standortsicherung und Erweiterung der bestehenden Einrichtung des Sozialkaufhauses und Ergänzung um Angebote für Kultur, Gründerzentrum (Werkräume und Werkstätten, Atelier, Büroräume für Gründer) und entsprechenden Veranstaltungsmöglichkeiten. Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Kultureinrichtungen und lokalen Unternehmern. Es sollten leerstehende Räumlichkeiten schrittweise für diese Nutzungen aktiviert werden. Kooperation mit Maßnahme „JugendPark“ (z.B. gemeinsame Sanitäranlage).

Schrittweise Sanierung durch Fördermittel, Eigenleistungen und Leistungen im Rahmen von Beschäftigungsqualifizierungsmaßnahmen.

**1.3: Haus für Kinder - Offenes Angebot der Kinder- und Jugendbetreuung**

Konzept: Das Projekt „Haus für Kinder“ liegt am Heischkamp / Gänsekamp 13 und befindet sich bereits in der Umsetzungsphase. Die Eröffnung erfolgte am 10.09.2013. Es wurde ein gezieltes Angebot für Kinder und Jugendliche in der ERP-Siedlung im Rahmen einer offenen Kinder- und Jugendarbeit geschaffen. In einer sanierten Erdgeschosswohnung (ca. 42 m<sup>2</sup>) entstehen Räumlichkeiten zur Betreuung, auf der Freifläche wird ein Container für eine Fahrradwerkstatt aufgestellt. Beispielhaft wird die Maßnahme von lokalen Akteuren unterstützt (Wankendorfer Baugenossenschaft: Bereitstellung der sanierten Wohnung, Stadt Bad Segeberg: Sozialpädagogische Betreuung und ggf. Lebenshilfe e.V.). Das Haus für Kinder wird sehr gut angenommen und ist schon jetzt zu einem Anlaufpunkt für die Kinderbetreuung in der Siedlung geworden.

Es wird auch eine teilweise Öffnung des Angebotes für weitere Nutzungen / Bewohnergruppen überlegt (z.B. Senioren, Gemeinschaftsveranstaltungen im Sinne eines „Dorfgemeinschaftshauses“).

Um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen und ggf. Anpassungen der Freiraumsituation, Ausstattungsbedarf sowie des Betreuungsangebotes vorzunehmen, ist die Maßnahme durch die Akteure und das Quartiersmanagement zu begleiten.

**1.4: Quartierszentrum - Teilmaßnahme Mehrgenerationen Treffpunkt**

Konzept: Ein Standort für einen Treffpunkt sollte gut erreichbar sein und in direkter Nähe von Versorgungseinrichtungen liegen. In der Südstadt sind dazu mehrere Standorte denkbar, z.B. in einem Café, im Quartierszentrum oder eine Räumlichkeit im Sozialkaufhaus. Eine entsprechende Nutzung im Quartierszentrum Theodor-Storm-Str. 15 konnte bisher leider nicht umgesetzt werden.

Bei der Entwicklung und dem Betrieb sollen eine barrierefreie Gestaltung und der Inklusionsgedanke Berücksichtigung finden. Hierzu steht mit der Lebenshilfe e.V. ein Beratungspartner zur Verfügung.

### **1.5: Schulhofgestaltung Franz-Claudius-Schule**

Konzept: Aufwertungsmaßnahmen für die Schulhofgestaltung der Franz-Claudius-Schule: Umgestaltungskonzept wurde 2012 erarbeitet, die Umsetzung eines ersten Bauabschnittes erfolgte im Sommer 2013. Für die beiden weiteren Bauabschnitte wurde die Finanzierung im Haushalt 2014 / 2015 aufgenommen. Eigentümer der Fläche ist der Schulverband Segeberg.

Am nördlichen Rand verläuft die Hauptwegeverbindung mit einem Eingangsbereich zur Falkenburger Str., die als Zufahrt zur Schule genutzt wird (siehe auch Maßnahme 5.2).

### **1.6: Gestaltung Freiraum Schulzentrum**

Konzept: Der Freiraum steht nach Schulschluss der Öffentlichkeit für die Naherholung sowie als Wegeverbindung zur Verfügung und hat damit eine Doppelfunktion. Als Überlagerung mit Teil 4 der „Hauptwegeverbindung - das Rückgrat der Südstadt“ (Maßnahme 5.2) ist der Maßnahme daher eine zentrale öffentliche Bedeutung beizumessen. Sie dient sowohl der Schaffung öffentlicher Freiflächen (Mangel an öffentlichen Freiräumen und Grünflächen, Siehe Kapitel 3.7.1 und 3.7.2) und bietet somit eine wichtige Ergänzung zu den überwiegend privaten und halbprivaten Freiflächen, als auch der Umsetzung des räumlichen Leitbildes mit der Verbindung von Schule und Freizeit. Um diese Funktionen aufzuwerten und klarer auszubilden, sind gegenwärtige Mängel zu beseitigen (hoher Versiegelungsgrad, Gestaltungsdefizite, ungeordnete Parksituationen) und Verbesserungen vorzunehmen (u.a. Aufwertung des Eingangsbereiches von der Falkenburger Str., Neuordnung der Park- und Fahrradstellplätze, Schaffung von Sitz- und Spielmöglichkeiten, klare Betonung der öffentlichen Hauptwegeverbindung). Damit sollen die Freiflächen und ggf. auch Räumlichkeiten und Angebote neben den SchülerInnen des Schulzentrums und ihrer Eltern auch allen BewohnerInnen der Südstadt zur Verfügung stehen und ihnen soziale und kulturelle Angebote bieten. Die Maßnahme „Gestaltung Freiraum Schule“ ist als Bereichsentwicklungsplanung anzusehen, die verschiedene Ziele und Maßnahmen vernetzt. Die Schule öffnet sich damit in den Stadtteil („Stadtteilschule“).

Für die Fläche der Gemeinschaftsschule im Schulzentrum ist zu berücksichtigen: Erstellung und Abstimmung eines Umgestaltungskonzeptes unter Zuhilfenahme eines professionellen Planungsbüros und Beteiligung der Lehrerschaft, SchülerInnen, Eltern sowie Schulträger. Eigentümer der Fläche ist der Schulverband Segeberg.

## 8.2 HANDLUNGSFELD VERSORGUNG, INFRASTRUKTUR UND STADTBILD

### Leitziele:

- **Stärkung der Nahversorgung**
- **Öffentliche Räume aktivieren und verschönern**
- **Brachflächen entwickeln**

Quartiere haben auch mit Blick auf ihre Versorgungsfunktionen große Bedeutung für das Leben älterer Menschen. Vor allem ältere Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sind auf die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen „vor der Haustür“ angewiesen: Der „Tante Emma“-Laden oder Supermarkt „um die Ecke“, die Bank- und Postfilialen im Stadtteilzentrum, das Ärztehaus in der Nachbarstraße, der Seniorentreff und das Sportangebot im Gemeindezentrum sind zentrale Faktoren für die Lebensqualität älterer Menschen im Quartier. Die Frage, wie Strukturen der Nahversorgung stabilisiert oder qualitativ ausgebaut werden können, stellt sich in wirtschaftlich und sozial benachteiligten Stadtquartieren generell, erhält jedoch aus der Perspektive älterer Menschen besonderen Nachdruck. Allerdings sollte nicht nur über die Sicherung oder den Ausbau des Bestehenden nachgedacht werden. Auch eine Flexibilisierung und vor allem Mobilisierung von Angeboten, die es in vielen Bereichen bereits gibt – Essen-, Lebensmittel- und Getränkebringdienste sind dafür Beispiele –, können die Versorgung älterer Menschen im Quartier sichern.

Das gastronomische Angebot in der Südstadt soll unter der Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit weiter gestärkt werden. Ein attraktives und spezielles Angebot an Cafés und Restaurants würde Besucher aus der Gesamtstadt und einem größeren Umkreis auf den Stadtteil aufmerksam machen und die Kommunikation im Stadtteil fördern.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 2.1: Quartierszentrum - Teilmaßnahme Aufwertung Nahversorgungszentrum

Konzept: Zur mittel- bis langfristigen Aufwertung des Gebäudekomplexes Theodor-Storm-Str. 15 zu einem attraktiven Quartierszentrums für die Südstadt werden vorgeschlagen:

- Hof- und Vorfläche (ca. 550 m<sup>2</sup> privater Eigentümer): Ergänzung und Erneuerung der Platzgestaltung (z.B. durch Beleuchtungskonzept, partielle Begrünung)
- Verschönerungsmaßnahmen am Gebäude (ca. 110 m<sup>2</sup> laufende Fassade zum Straßenraum, einheitliches Layout der Werbeanlagen)
- Konzeption für Nahversorgung („Center-Management“ für einen attraktiven Nutzungsmix bei Neuvermietungen, Werbeaktionen, Standortsicherung für den Nahversorger etc.)
- Optimierung der Vorflächen und Verkehrsbeziehungen im öffentlichen Raum (z.B. Einfassung und Bepflanzung der Baumscheiben am Gehweg, Umsetzung einer Mastleuchte an der Bushaltestelle).

Die Maßnahmen sind als Anregungen zu verstehen, die entsprechend eines Umsetzungskonzeptes weiter zu vertiefen sind.

## 2.2: Südstadtläden - Kleinteilige Versorgung im Quartier

Konzept: Zur Erweiterung der Nahversorgung sind kleinteilige, ggf. mobile Geschäftseinrichtungen im westlichen Bereich der Südstadt, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str. zu ergänzen. Dies betrifft z.B. ein neues Angebot an Dienst- und Versorgungsleistungen (Lebensmittel, Postshop, Paketstation, Friseur). Bei einem neuen Lebensmittelangebot sollte ein Alleinstellungsmerkmal umgesetzt werden (z.B. regionale Produkte).

Neben der Nutzung und Gestaltung von geeigneten Räumlichkeiten (Ladenlokalen) sind die Möglichkeit alternativer Geschäftsmodelle für den Betrieb zu prüfen. Hier könnte eine Stärkung der lokalen Standorte (bestehende oder neue) z.B. durch Genossenschaftsmodelle erfolgen. Auch beim Serviceangebot sind ergänzende Angebote zu berücksichtigen (z.B. Mittagstisch, Einkaufslisten für Personen, die nicht die Läden aufsuchen können, Lieferservice).

## 2.3: WestTor - ein neuer Eingang zur Südstadt

Konzept: Für das Stadtteilentreè und den Freiraumbereich Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str. (ehem. Buswendeanlage) besteht ein deutlicher Aufwertungsbedarf. Die Maßnahme gliedert sich in folgende Teilflächen:

- Baustein 1: Gestaltung der Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) mit klarer Wegeverbindung und Bepflanzung mit Herausstellung des historischen Meilensteins, einer Stadtmöblierung (Bänke, Beleuchtung) sowie Fortführung der Straßenbäume von der Theodor-Storm-Str.
- Baustein 2: Gestaltung der Verkehrsfläche (Parkplatz und Wegeflächen mit ca. 530 m<sup>2</sup>) mit Überprüfung der Wegeverbindungen und der Fahrbeziehungen und Verkehrssicherheit

Zu berücksichtigen sind u.a. Versorgungseinrichtungen (Trafo, Verteilerkasten, Briefkasten, Recyclingbehälter). Ziele sind eine klare Wegeverbindung, attraktive Freiflächengestaltung. Eine gestalterische Aufwertung soll positive Impulse für die angrenzende Gebäuden setzen (weniger Leerstand, mehr Kundenfrequenz etc.).

## 2.4: Bebauungskonzept Hamburger Str. 124

Konzept: Durch eine Brachflächenentwicklung für das Grundstück der ehem. Tankstelle (Flurstücke 13/26 sowie 15/230, 15/239) soll ein weiterer Schritt zur Aufwertung des westlichen Teilbereiches der Südstadt erfolgen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die ca. 2.450 m<sup>2</sup> große Fläche eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorgeschlagen.

Es bestanden Ansiedlungsinteressen für Einzelhandelsbetriebe (Discounter). Da dies jedoch gem. Einzelhandelskonzept zu einer Schwächung des Versorgungsangebotes im Stadtzentrum und insbesondere des Nahversorgers an der Theodor-Storm-Str. führen könnte, sind hierfür ergänzende Untersuchungen erforderlich. Diese wurden bisher nicht durch Ansiedlungsinteressen ausgelöst.

Die unter dem Arbeitstitel „Entwicklungsband Gewerbe / Mobilität“ vorgeschlagene Brachflächenentwicklung für ehem. Gewerbeflächen an der B 206 / Bahntrasse werden in dieser Übersicht nicht weiter vertieft, da diese außerhalb des empfohlenen Fördergebietes liegen. Hier werden die Erstellung von eigenständigen Strukturkonzepten in enger Abstimmung zwischen dem Eigentümer und der Stadt empfohlen. Mit dem B-Plan Nr. 88 werden für eine Teilfläche Planungsziele, u.a. für eine Erweiterung des Feuerwehrstandortes, aufgestellt (Aufstellungsbeschluss Febr. 2012).

### 8.3 HANDLUNGSFELD WOHNEN UND WOHNUMFELD

**Leitziele:**

- **Gebäude modernisieren und Umfeld gestalten**
- **Angebot für soziale Projekte erweitern und sichern**
- **Erhalt / Schaffung preiswerten Wohnraums**

Durch die Maßnahmen soll die Situation für die heute in der Südstadt lebenden Haushalte verbessert werden. Eine Verdrängung von BewohnerInnen, insbesondere von einkommensschwachen Haushalten, soll vermieden werden.

Das Handlungsfeld Wohnen hat im Rahmen der Quartiersentwicklung einen hohen Stellenwert, für ältere StadtteilbewohnerInnen ist es besonders zentral, denn mit zunehmendem Alter verbringen viele Menschen immer mehr Zeit in ihren Wohnungen“. Vor diesem Hintergrund gewinnen Strategien, Maßnahmen und Projekte an Bedeutung, die das Thema Wohnen aus der Perspektive Älterer berücksichtigen. So geht es unter anderem darum, den Zugang zu und die Bewegungsmöglichkeiten in Wohnungen barrierefrei zu gestalten – beispielsweise durch Liftanlagen und rollstuhl- bzw. gehhilfegerechte (Wohnungs-)Türen. Auch sollten alternative Wohnformen für ältere Menschen – Stichworte „Alten-WGs“ oder „Mehrgenerationen-Wohnen“ und Menschen mit Behinderung in ambulant betreuten Wohnformen – in der Diskussion über eine soziale Stadtteilentwicklung breiteren Raum einnehmen. Daher haben in dem Handlungsfeld mehrere Maßnahmen die Umsetzung von Wohnprojekten zum Thema, in denen besondere Wohnformen für ältere BewohnerInnen und Menschen mit Behinderungen anteilig Berücksichtigung finden können (hier insbesondere 3.2, sowie 3.4 - 3.6). Durch die Lebenshilfe e.V.<sup>28</sup> wird gegenwärtig die Projektidee eines „Inklusiven Südstadtwohnhauses“ ausgearbeitet. Die Lebenshilfe Bad Segeberg möchte für die Südstadt erreichen, dass ambulante Wohnformen für ca. 8 Personen mit Unterstützungsbedarf etabliert werden. Diese Menschen mit Behinderung sollen mit etwa 15 Menschen ohne Behinderung in einem Inklusiven Wohnhaus gemeinsam wohnen. Wichtig hierbei ist der Lebenshilfe, dass Vermieter der Wohnungen und Dienstleister der ambulanten Betreuung getrennt sind und nicht die Lebenshilfe die Wohnungen vermietet. Die Mieter sollen ihre eigene Wohnung mieten können und unabhängig davon ihre ambulante Betreuung wahrnehmen können.

Neben qualitativen Verbesserungen des Wohnungsbestandes werden im Entwicklungskonzept Vorschläge für langfristig vorzunehmende ergänzende Wohnbebauungen auf Brachflächen skizziert. Dieses dient neben der Stärkung des Wohnprofils (durch Wohnprojekte können nachgefragte Wohnformen umgesetzt und neue Bewohnergruppen für die Südstadt gewonnen werden), bessere Auslastung der Versorgungseinrichtungen (durch zusätzliche Kunden) und Beseitigung von ungepflegten Brachflächen. Eine grobe Einschätzung der Neubaupotenziale geht von ca. 120 - 150 zusätzlichen Wohnungen aus. Diese Maßnahmen bedürfen jedoch erheblicher Investitionen von Privaten bzw. Trägern und unterliegen den Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes. Entsprechende Investitionen werden daher nur erfolgen, wenn durch eine Nachfrage die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sind. Durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt „Südstadt“ sollen Grundlagen für eine Verbesserung

---

<sup>28</sup> siehe auch Kapitel 3.2.6

der bestehenden und potenziellen Wohnstandorte erfolgen (z.B. durch Gestaltung Straßenraum Gorch-Fock-Str.).

*Exkurs Anforderungsprofil Wohnung und Wohnumfeld für Ältere Menschen: Pflegeleichte Wohnung, die in der Größe ihren Lebensgewohnheiten entspricht und leicht zugänglich ist. Die Wohnung sollte über getrennte Wohn- und Schlafräume verfügen, mit Wechselsprechanlage und Türspion ausgestattet sein, eine bodengleiche Dusche mit Halte- und Stützgriffen haben, schwellenfrei sein und genügend Bewegungsfläche bieten. Sie sollte, sofern kein Aufzug vorhanden ist, höchstens in der ersten Etage liegen. Wünschenswerte Ausstattungsmerkmale sind das Vorhandensein eines Balkons, ein freundlicher Hausmeisterservice, rutschfeste Fußböden und eine Raumhöhe von nicht über 2,40 m.*

*Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (ca. 300 m), verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, schnelle Erreichbarkeit der Arztpraxis und der Apotheke sowie der Bank, Möglichkeiten für kurze Spaziergänge im Grünen, gute Bekannte und hilfreiche Nachbarn sind ideale Bedingungen für den Erhalt einer selbstständigen Lebensführung im Alter. Darüber hinaus sollten im Wohnumfeld Ruhezonen und Dienstleister sowie Begegnungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen des Stadtteils vorhanden sein, die auch offen für die ältere Generation sind. Das Wohnumfeld muss Orientierung und Sicherheit bieten.<sup>29</sup>*

Zum Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **3.1: Wohnkonzept ERP-Siedlung**

**Konzept:** Die ERP-Siedlung stellt mit den unterschiedlichen Haus- / Wohnungstypen, den grünen Innenhofbereichen / Vorgärten sowie den autofreien Zuwegungen eine klare räumliche Einheit dar, die eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Die Siedlung wurde 1950 errichtet, im Rahmen von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen wurden Fenster, Fassade (gedämmt) und das Dach erneuert. Eine Grundsanierung hat nicht stattgefunden.

Aufgrund des baulichen Modernisierungsaufwandes unter Berücksichtigung der einkommensschwachen Mieterstrukturen ist eine differenzierte Modernisierungsstrategie erforderlich. Die Belegungsbindung läuft nach Angaben des Eigentümers (Wankendorfer Baugenossenschaft) für die Hälfte der rund 200 Wohnungen 2018 aus. Zu verhindern sind für den folgenden Zeitraum hohe Sanierungskosten, die entsprechend auf die Mieten umgelegt werden müssten. Daher ist von der Wankendorfer Baugenossenschaft zur Haltung des niedrigen Mietniveaus für einkommensschwache Bevölkerungsschichten eine reine Bestandserhaltung vorgesehen.

Für den Freiraum werden einzelne Maßnahmen zu Erneuerung / Aufwertung der beiden Spielplatzbereiche, Müllsammelstellen vorgeschlagen. Die klare und durchgrünte Grundstruktur ist beizubehalten.

Durch die Maßnahme 1.3 „Haus für Kinder“ mit Fahrradwerkstatt wurde das Betreuungsangebot für bedürftige Familien und Kinder / Jugendliche erfolgreich weiterentwickelt.

<sup>29</sup> Kerstin Motzer Beauftragte für Senioren, Stadt Leipzig in Soziale Stadt info Nr. 24, DIFU Berlin, Juli 2010

### **3.2: Wohnkonzept Falkenburger Str. 52 - 56**

Konzept: Die Gebäude wurden in den 60er Jahren errichtet, im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wurden einzelne Bauteile erneuert. Eine Grundsanierung hat nicht stattgefunden, Eigentümer ist die Wankendorfer Baugenossenschaft. Im Gebäude Nr. 52 bestehen Belegungsbindungen bis 2018, u.a. auch für bedürftige Senioren (Betreuung durch Feierabendwohnheim e.V.). Ziel ist der Erhalt eines preisgünstigen Wohnungsangebotes, daher ist von der Wankendorfer Baugenossenschaft eine reine Bestandserhaltung vorgesehen. Im Rahmen möglicher Modernisierungsmaßnahmen ist die Barrierefreiheit zu gewährleisten (z.B. im ebenerdigen Wohnungsbestand).

### **3.3: Wohnumfeldgestaltung Gorch-Fock-Siedlung**

Konzept: Insgesamt macht das Wohnumfeld insbesondere durch die Bepflanzung einen gepflegten Eindruck, trotz unterschiedlicher Eigentümer besteht ein Freiraumzusammenhang.

Zur nachhaltigen Stärkung des Wohnstandortes sind mittel- bis langfristig weitere Aufwertungsmaßnahmen für das Wohnumfeld erforderlich. Dies betrifft die gezielte Gestaltung von Grünflächen, Bänken, Spielplätzen, Eingangsbereiche, Müllsammelstellen, barrierefreie Gestaltung von Wegeverbindungen etc. Weiterhin ist eine Optimierung der Stellplätze und Garagen zu überprüfen, um eine Verkleinerung der Grünflächen an den Wohngebäuden zu vermeiden und ausreichende Zugangsbereiche zu den Hauseingängen zu bilden.

Bei einer Gesamtfläche des östlichen Siedlungsbereiches von ca. 42.100 m<sup>2</sup> verbleibt ein Freiraum von ca. 34.900 m<sup>2</sup>.

Bei der Wohnumfeldgestaltung ist eine zusammenhängende und abgestimmte Gestaltung zu berücksichtigen (z.B. einheitliche Lampensysteme, Bänke), um eine starke Separierung in Teilräumen zu vermeiden.

### **3.4: Wohnprojekt Theodor-Storm-Str. 71**

Konzept: Wiedernutzung der ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Potenzialfläche, die durch den Abriss des Gebäudes Theodor-Storm-Str. 71 - 75 entstanden ist. Planungen zum Zeitraum sowie Art einer möglichen Entwicklung bestehen vom Eigentümer (Wankendorfer Baugenossenschaft) gegenwärtig nicht, eine zukünftige Nutzung soll flexibel gestaltet werden können.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden für das Grundstück ein Wohnprojekt (Baugruppe, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen) vorgeschlagen, um private Akteure / Eigentümer in den durch Siedlungsbau geprägten Teilbereich zu ergänzen. Mit besonderen energetischen Standards (z.B. Passivhaus) könnte ein soziales und ökologisches Modellprojekt entstehen. Der Umfang der Neubebauung wird bei 3 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss auf ca. 700 m<sup>2</sup> BGF eingeschätzt.

**3.5: Wohnprojekt Gorch-Fock-Str. / Verlagerung Bauhof**

Konzept: Bei einer optionalen Verlagerung des Bauhofes wird eine Nachnutzung des ca. 4.900 m<sup>2</sup> großen Grundstückes für Wohnprojekte vorgeschlagen. Eine Entwurfsstudie im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Vorbereitenden Untersuchungen sieht eine Randbebauung mit Orientierung zum begrünten Innenhof vor. Mit besonderen energetischen Standards (z.B. Passivhaus) könnte ein soziales und ökologisches Modellprojekt entstehen. Der Umfang einer Neubebauung bei 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss liegt bei ca. 2.800 m<sup>2</sup> BGF. Darüber hinaus ist am Standort die Integration eines ergänzenden Angebots des Einzelhandels möglich.

Das Grundstück ist durch gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft geprägt, die in ihrer Art erhalten bleiben sollen. Die Flächen sind im FNP als Mischbauflächen dargestellt. Um Lärmkonflikte bei einer Neuplanung zu vermeiden, sind bei der Planung der Wohnbebauung die Gebäudestellung, Grundrissorientierung (z.B. abgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen) sowie sonstige passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Grundstücksentwicklung sind Kosten für Gebäudeabriss, Entsiegelung sowie Untersuchung / Sanierung von Schadstoffbelastungen im Boden zu berücksichtigen. Voraussetzung ist eine Verlagerung des Bauhofes.

**3.6: Wohnprojekt Gorch-Fock-Str. / Brachflächenentwicklung**

Konzept: Für die Nachnutzung des ca. 16.700 m<sup>2</sup> großen brachliegenden Grundstückes eignen sich Wohnprojekte, da hierdurch eine langfristige Stabilisierung des Wohnstandortes an der Gorch-Fock-Str. unterstützt wird.

Die Entwurfsstudie im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Vorbereitenden Untersuchungen sieht eine Randbebauung mit Orientierung zu begrünten Innenhöfen vor. Der Umfang einer Neubebauung bei 2 und 3 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss liegt bei ca. 11.000 m<sup>2</sup> BGF. Diese ermittelte BGF ist variabel und kann jederzeit zugunsten für mehr Grünflächen reduziert werden.

Bei einer Wohnnutzung sind als Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Der FNP stellt die Fläche als Gewerbliche Baufläche dar, westlich grenzen Gewerbebetriebe an (im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgen keine wesentlich störenden Nutzungen). Um Lärmkonflikte zu vermeiden, sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für das westlich angrenzende Gewerbegebiet Lärmkontingentierungen festzusetzen. Weiterhin sind bei der Grundrissorientierung der geplanten Wohngebäude entsprechende Lärmquellen zu berücksichtigen (z.B. abgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen, sonstige passive Schallschutzmaßnahmen).

## 8.4 HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT

### Leitziele:

- gezielte Verbesserung des Angebotes für Fahrradfahrer und ÖPNV
- attraktive Gestaltung von Straßenräumen

Zu diesem Handlungsfeld sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 4.1: Konzept Verkehrssicherheit

**Konzept:** Für einige Bereiche in der Südstadt sind die bestehenden Regelungen auf die Verkehrssicherheit hin zu überprüfen. Dies betreffen u.a.:

- Vorschläge für die Verbesserung der Fahrradnutzung, Erneuerung / Ergänzung von Markierungen für Fahrradwege (insbesondere Straße Am Landratspark, Theodor-Storm-Str., Hamburger Str.)
- Durch die stark eingeschränkte Einsehbarkeit ist eine Überquerung der Hamburger Str. in Verlängerung des Fußweges vom Eichkamp erschwert (nach dem Drängelgitter behindert der zugewachsene Seitenstreifen eine freie Sicht in Richtung Travetal).

Die Falkenburger Str. ist im Bereich des Kindergartens als Tempo 30-Zone bereits verkehrsberuhigt. Von BewohnerInnen wurde jedoch Handlungsbedarf für Teilflächen aufgezeigt. Daher sollte eine Prüfung von Maßnahmen für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit in Verbindung mit gezielten Gestaltungsmaßnahmen in der Falkenburger Str. erfolgen:

- Prüfung von Neugestaltungen im Straßenraum (z.B. Verengungen und Gehwegvorstreckungen, Ergänzung von Fahrradstellplätzen, barrierefreie Gestaltung)
- Prüfung der Beschilderung durch Verkehrszeichen (z.B. unter dem Aspekt der sicheren Führung von Fahrradverkehr, Ausweisung von Bushaltestellen)
- Prüfung der Einrichtung eines Zebrastreifens (Antrag durch Ordnungsamt an den Kreis) an der Kreuzung Kuhkamp zur Falkenburger Str. (Konflikt von Fahrzeugen, die den Schulweg kreuzen)

#### 4.2: Gestaltung Straßenraum Gorch-Fock-Str.

**Konzept:** Bei der Aufwertung des Straßenraumes der Gorch-Fock-Str. (ca. 9.300 m<sup>2</sup>) sind folgende Inhalte zu berücksichtigen:

- Gestaltung der ca. 1,5 m breiten Bürgersteige (barrierefreie Gestaltung) und der Fahrbahn (mit Beschilderung / Fahrbahnmarkierung zur Regelung der Parkstreifen)
- Gestaltung der Übergangsbereiche von den Garagenanlagen zum Bürgersteig
- Stadtmöblierung (Bänke, Beleuchtung)
- Zufahrten und Bepflanzung an den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sowie

- |   |
|---|
| - Ergänzung der Straßenbäume (ca. 20 zusätzliche Bäume) |
|---|

Viele ältere Menschen sind in ihrer Mobilität eingeschränkt. Um gleichwohl Angebote und Funktionen des Quartiers bzw. des Stadtzentrums nutzen zu können, sind sie auf eine altengerechte Gestaltung von Verkehrswegen und Verkehrsmitteln sowie ein möglichst barrierefreies Wohnumfeld angewiesen. Für den Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird daher als Maßnahme vorgesehen:

#### **4.3: ÖPNV-Angebot am Abend**

Konzept: Bisher verkehrt auf den Stadtbuslinien das Anruf-Sammel-Taxi im gesamten Stadtgebiet nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung am Wochenende. Um in den Abendstunden das Angebot zu erweitern, sollten Ergänzungen erfolgen. Dies könnte z.B. durch ein Fifty-fifty-Taxi-Ticket, bei dem Jugendliche oder Senioren für die Taxi-Fahrt in die Südstadt nach Fahrplanende nur die Hälfte zahlen, erfolgen. Entsprechende Tickets sind im Vorverkauf zu erwerben.

Diese ursprünglich für Disco-Fahrten für Jugendliche entwickelten Fahrten werden in einigen Bundesländern mit Unterstützung von Partner und Sponsoren (u.a. die AOK, das Taxigewerbe sowie die Bundesländer) angeboten.

## 8.5 HANDLUNGSFELD NAHERHOLUNGSANGEBOT UND LANDSCHAFTSRÄUME

### Leitziele:

- **Öffentliche Freiräume aktivieren und verschönern**
- **Schaffung attraktiver Hauptwegeverbindung durch die Südstadt**
- **Ergänzung von Spazierwegen**
- **Schutz der Landschaftsräume**

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 5.1: SpielPark

Konzept: Aufwertung der ca. 14.700 m<sup>2</sup> großen Fläche als SpielPark und zentrale öffentliche Grünfläche in der Südstadt. Hauptfunktion ist die Spielmöglichkeit für Kleinkinder – Kinder sowie Naherholung für alle BewohnerInnen (z.B. als Spazierweg, Picknick). Der Zustand der Gesamtanlage ist gut und mit einem Bolzplatz mit Basketballfeld, einem Rodelberg mit Rutsche und einer Seilbahn besteht eine gute Ausstattung. Gezielte Aufwertungen sind erforderlich für:

- Neugestaltung des Sandkastenbereichs mit Spielgeräten für Kleinkinder am östlichen Eingangsbereich. Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Bolzplatzes (Ausbesserung der Unebenheiten).
- Aufwertungsbedarf besteht auch für die Stadtmöblierung (Bänke, Sitzgruppen sowie Beleuchtung). Ergänzungen könnten durch sogenannte Fitnessgeräte für Senioren erfolgen.
- Vermeidung von Lärmkonflikten (z.B. Regelung der Nutzerzeiten, schallschluckender Belag für den Basketballplatz).
- Verbesserung der Nutzbarkeit der Wege (z.B. durch Beleuchtung - erhöht das Sicherheitsgefühl, Ausbesserung zur Vermeidung von Pfützenbildung)
- Die Zugänge von der Falkenburger Str. und Theodor-Storm-Str. sind deutlicher und barrierefrei zu gestalten.

### 5.2: Hauptwegeverbindung - das Rückgrat der Südstadt

Konzept: Schrittweise Schaffung einer zentralen und attraktiven, barrierefreien Wegeverbindung durch die Südstadt. Verbesserung der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Die Wege sind bereits vorhanden, es sind aber die Bodenbeläge zu erneuern und die Zugänge unter den Aspekten Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit umzugestalten, Bepflanzungen anzupassen (z.B. Rückschnitt von Gehölzen) und Beschilderungen zu ergänzen. Kleine Platzsituationen (Microplatz) mit Sitzmöglichkeiten sind zu ergänzen. Die Wegeverbindung besteht aus 5 Abschnitten (siehe Projektskizze), zu denen erste Vorschläge aufgeführt werden:

- Teil 1: Auf dem ca. 320 m langen Abschnitt ist eine Verbesserung der Beleuchtungssitu-

ation am Zugangsbereich „Am Landratspark“ zur Fußgängerbrücke vorgesehen. Die Brücke selbst könnte durch künstlerische Maßnahmen (z.B. Beleuchtungsobjekte, Beschriftung oder Installationen) „verschönert“ und „bespielt“ werden.

- Teil 2: Prüfung einer Quermöglichkeit (Zebrastreifen) an der Theodor-Strom-Str., insgesamt ist bei dem ca. 150 m auch die Maßnahme 2.1 zu berücksichtigen.
- Teil 3: Der ca. 400 m lange Abschnitt verläuft im SpielPark (Maßnahme 5.1) und ist im Zugangsbereich zur Falkenburger Str. neu zu gestalten.
- Teil 4: Optimierung des Zufahrtbereiches zur Franz-Claudius-Schule und Erneuerung des Bodenbelages, Gesamtlänge ca. 370 m (siehe auch Maßnahmen zur Schulhofgestaltung 1.5 und 1.6).
- Teil 5: Am ca. 300 m langen bestehenden Weg wird vorgeschlagen den Endpunkt durch eine kleine Platzsituationen zu betonen. Die bestehenden Gehölzpflanzungen sind ggf. zurückzuschneiden, um eine Zuwucherung des Weges zu verhindern.

Die Flächen sind öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen, Ausnahme stellt der Abschnitt im Schulzentrum dar (Teil 4).

### 5.3: Rundwege - Ergänzung und Gestaltung von Spazierwegen

Konzept: Zum Ausbau der Wegemöglichkeiten für die Naherholung wird eine Ergänzung und Vernetzung von bestehenden Wegen vorgeschlagen. Ein entsprechendes Angebot dient nicht nur den BewohnerInnen der Südstadt und von Bad Segeberg sondern auch den Berufstätigen in der Südstadt. Neben einer möglichst naturnahen Gestaltung sollen durch das Aufstellen von Bänken Ausruhmöglichkeiten geschaffen werden. Im Siedlungsgebiet können bestehende Wege aufgewertet und in ein Pflegekonzept aufgenommen werden (z.B. Hebbelweg).

Die Wegeverbindungen bestehen aus 3 Routen (siehe Maßnahmenplan), zu denen erste Vorschläge aufgenommen werden:

- Höhenweg: Der Rundweg besteht zum größten Teil bereits, zu überprüfen ist der südliche Bereich (Teil 1), der durch den geplanten Bau der A 20 beeinträchtigt sein wird. Der Weg verläuft außerhalb des Untersuchungsgebietes.
- Travehang: Dieser Rundweg stellt eine neue Verbindung dar und ermöglicht eine Weiterführung des Höhenweges. Der Weg ist zum Teil als Pfad schon vorhanden. Zu berücksichtigen sind Einschränkungen, die sich durch den Verlauf im sensiblen und geschützten Naturraum des Travetals (Natur- Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotopstrukturen) ergeben. Eingriffe in das FFH-Gebiet sind aufgrund der besonderen Bedeutung für den Naturschutz nicht zulässig, mögliche sensible Maßnahmen sind ggf. am Rand des Schutzgebietes im Zuge einer naturschutzfachlichen Prüfung denkbar.
- Nelkengraben: Anbindung der Südstadt an das Gebiet der Stadterweiterungsplanung „Burgfelde“. Der Weg verläuft außerhalb des Untersuchungsgebietes, eine Umsetzung ist im Rahmen der Stadterweiterungsplanung „Burgfelde“ aufzunehmen.

## 8.6 HANDLUNGSFELD LOKALE ÖKONOMIE UND ARBEIT

### Leitziele:

#### - Förderung von Qualifikation und Beschäftigung

Vor dem Hintergrund der Wirtschaftsentwicklung in der Südstadt gehört es zu den Zielen des Programms „Soziale Stadt“, die lokalen Unternehmen zu sichern und zu stärken (hier vor allem die Einzelhändler und Nahversorger zum Erhalt eines wohnungsnahen Waren- und Dienstleistungsangebots). Die Fluktuation der Ladenbetreiber in der Theodor-Storm-Str. und auch der Hamburger Str. soll damit eingedämmt werden. Weiterhin sind Existenzgründungen zu fördern, das Angebot lokaler Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten mit einzubeziehen, Arbeitssuchende zu qualifizieren und deren Zugangschancen zum Arbeitsmarkt gezielt zu verbessern.

Diese Maßnahmen stabilisieren und erhöhen in der Folge die Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet, gewährleisten die Versorgung mit wesentlichen Gütern und Dienstleistungen und schaffen oder erhalten eine wettbewerbsfähige Unternehmensstruktur. Wohnortnahe Versorgung kommt besonders den weniger mobilen und auf niedrigschwellige Angebote angewiesenen Bevölkerungsgruppen zugute. Gemeinsam mit den Unternehmen gilt es, Projekte zu initiieren, die den Stadtteilentwicklungsprozess fördern und damit den Standort stärken. Die Potenziale des Standortes müssen herausgearbeitet und ein nachhaltiges Profil entwickelt werden. Damit wird gleichzeitig die Identifikation der Unternehmen mit dem Standort verbessert und eine gemeinsame Identität entwickelt.

Eine Chance der demographischen Alterung liegt auch in den finanziellen Ressourcen der älteren Menschen. Die Wirtschaftskraft Älterer und die damit verbundenen Potenziale der Seniorwirtschaft sind auch aus kommunaler Perspektive bedeutsam. Dieser „wachsende Markt“ ist mit neuen Produkten und Dienstleistungen, somit auch mit neuen Beschäftigungsverhältnissen verbunden. Hierauf sollte sich auch die kommunale Wirtschaftsförderung einstellen.

In dem Handlungsfeld sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 6.1: Aufbau eines Netzwerkes für Qualifikation und Beschäftigung

Konzept: Zusammenstellung bestehender Unternehmen und Bildungseinrichtungen sowie Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote in der Südstadt (z.B. im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten und Adressen, Internetpräsenz). Ein Schwerpunkt sollte die Vermittlung von Arbeitsgesuchen von EinwohnerInnen der Südstadt sowie mögliche Arbeiten im Rahmen der Maßnahmen des Projektes „Soziale Stadt“ darstellen.

## 8.7 HANDLUNGSFELD NACHBARSCHAFTLICHES ZUSAMMENLEBEN, QUARTIERSMANAGEMENT UND STADTTEILIMAGE

### Leitziele:

**- Stärkung von Identifikation und Image sowie aktives Zusammenleben der BewohnerInnen**

Verbesserungen im Bereich des Images und der Identität in der Südstadt stehen in einer positiven Wechselwirkung mit fast allen Handlungsfeldern. Eine Verbesserung des Images nach innen sollte vor allem eine weitere zunehmende Identifikation der BürgerInnen mit ihrem Quartier zur Folge haben (vor allem einen Austausch der verschiedenen Gruppen). Eine verbesserte Außenwirkung würde die Attraktivität des Stadtteils für eine vielfältige Mittelschicht, für Einzelhändler, Gewerbe, kulturelle Einrichtungen, etc. steigern, was sich wiederum auf die interne Arbeits- und Versorgungsinfrastruktur auswirken würde. Weiterhin ist ein Zugehörigkeitsgefühl auf individueller Ebene für das persönliche Wohlbefinden oder die generelle Lebenszufriedenheit weiter zu fördern. Für eine Verbesserung des Images ist eine nach außen und innen gerichtete Öffentlichkeitsarbeit erforderlich, die in den Händen eines für die Südstadt einzurichtenden Quartiersmanagements liegen muss.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen schon beginnenden selbstständigen Bewohneraktivitäten in der Südstadt sind Beleg für eine Identifikation mit dem Quartier und führen zudem zu einer Belebung und Ausweitung der Erneuerungsprozesse. Die Bildung und Unterstützung „selbsttragender bürgerschaftlicher Strukturen“ ist daher eine der zentralen Forderungen in der sozialen Stadtentwicklung: Bürgerinnen und Bürger sollen daran mitwirken, dass sich ihr Stadtteil zu einem lebendigen Gemeinwesen mit sozialen Netzen und Kommunikationsstrukturen entwickelt. Grundbedingung einer nachhaltigen Aktivierung wird dabei jedoch bleiben, dass gravierende Mängel im Quartier oder in der Infrastruktur zuvor behoben, persönliche Barrieren wie z.B. soziale Spannungen, Perspektivlosigkeit und Existenzängste bei den BewohnerInnen reduziert werden konnten.

In dem Handlungsfeld sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 7.1: Quartiersmanagement

Konzept: Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ist es üblich die Aktivierung und Beteiligung der BewohnerInnen durch ein Quartiersmanagement zu unterstützen. Schwerpunkt der Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Organisation des Sozialen-Stadt-Prozesses im Stadtteil sowie die Vernetzung nach außen. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, wobei grundlegende Aufgaben der Organisation durch das Quartiersmanagement übernommen werden sollen. Aus der Gebietsanalyse ergeben sich Handlungsfelder und künftig erforderliche Maßnahmen, für dessen schrittweise Umsetzung ein Quartiersmanagement erforderlich ist. Sei es, um z.B. Maßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen einer entsprechenden Aktivierung und Beteiligung der Eigentümer und BewohnerInnen durchzuführen oder um die BewohnerInnen der Südstadt, insbesondere unterstützungsbedürftige Bevölkerungsgruppen, zu aktivieren und bei ihren eigenen Bemühungen z.B. durch Beratung und Beispiele zu fördern (z.B. Hilfe zur Selbsthilfe) bzw. professionelle Hilfe zu organisieren. Das Aufgabenspektrum eines Quartiersmanagements in der Südstadt könnte dabei z.B. folgende Punkte um-

fassen:

- Aktivierung und Koordinierung bürgerlichen Engagements, Bündelung von Ideen und Anliegen aus dem Stadtteil
- Vernetzung und Vermittlung zwischen Wirtschaft, Politik, sozialen und kirchlichen Trägern, Stadtteilinitiativen und anderen lokalen Akteuren
- Betrieb des Quartiersbüros in der Südstadt (auch als Informationspunkt mit Veranstaltungen) mit regelmäßigen Ansprechzeiten
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von Veranstaltungen auf Stadtteilebene
- Einbindung der lokalen Ökonomie und der Wohnungswirtschaft. Initiieren von beschäftigungswirksamen Maßnahmen im Stadtteil
- Unterstützung und Anleitung bei der Entwicklung von Projekten und projektbezogenen Kooperationen (z.B. für ältere Bürgerinnen und Bürger)
- Entwicklung und Umsetzung eigener Projekte sowie Verwaltung des Verfügungsfonds
- Dokumentation des Projektverlaufes und Erstellung des Jahresabschlussberichtes
- Mitarbeit bei Umsetzung und Fortschreibung / Weiterentwicklung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK).

Am 30.10.2103 hat die Stadt in einer beschränkten Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb das Quartiersmanagement ausgeschrieben. Ansatz sind 15h für die Projektlaufzeit von 01.09.2014 - 28.02.2018.

## **7.2: Kooperationsnetzwerk: Raum- / Beschäftigungsbörse**

Konzept: Das Potenzial der Vernetzung von bestehenden Einrichtungen, insbesondere zur Nutzung von Einrichtungen der Schulen, erweitert das Angebot in der Südstadt. Eine Initiative zur Vernetzung von Bildungsangeboten konnte vor 3 Jahren nicht weitergeführt werden, da die personellen Kapazitäten für eine kontinuierliche Arbeit gefehlt haben (Hauptamtliche Unterstützung). Durch ein neues Kooperationsnetzwerk sollen eine stärkere Anbindung an die zentralen Stadtgebiete sowie eine Verknüpfung der bestehenden Angebote im Quartier (z.B. von Kirche und Schulen sowie Trägern von sozialen Einrichtungen) erfolgen.

Bei einem Kooperationsnetzwerk sind u.a. zu berücksichtigen: versicherungstechnische Auflagen für die Nutzung, möglichen Kostenbeiträge.

**7.3: Stadtteilstadt / Veranstaltungen in der Südstadt**

Konzept: Durchführung von Stadtteilstadten mit den Einrichtungen der Südstadt. Stadtteilstadte stärken den lokalen Zusammenhalt und die Identität. Im Straßenzug Weichseldamm werden Straßenfeste durchgeführt. Es gab auch ein Schulfest an der Franz-Claudius-Schule, das zu einer Art Stadtteilstadt wurde und sehr positiv aufgenommen wurde.

Verbesserung der Kommunikation und Verbreitung der vielfältigen Angebote der Einrichtungen in der Südstadt z.B. durch „Tag der offenen Tür“, Flohmarkt, Stadtspaziergängen, Südstadt-Marathon, Seifenkistenrennen, Fußballturnier etc.) oder Weihnachtsbasare.

Um den Aufwertungsprozess in der Südstadt zu kommunizieren, wird vorgeschlagen an wichtigen Maßnahmen vor Ort „InfoPoints“ (z.B. Aufsteller, Fahnen) aufzustellen. An diesen sollen die wichtigsten Informationen über die geplante Maßnahme dargestellt werden und „ein Zeichen“ gesetzt werden.

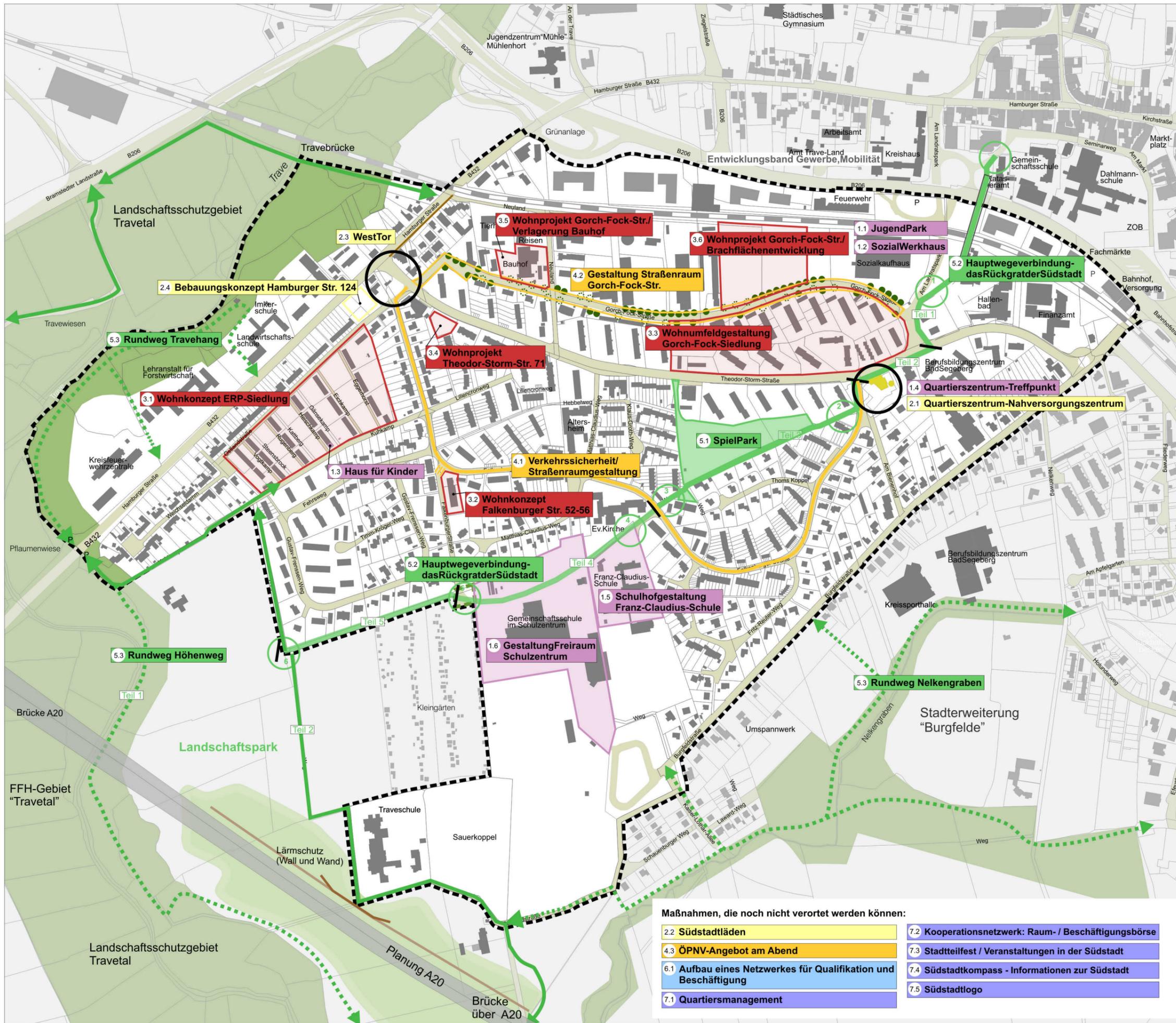
Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

**7.4: Südstadtkompass - Informationen zur Südstadt**

Konzept: Zusammenstellung bestehender Angebote für die Bereiche Kinder, Jugend, Senioren, lokale Unternehmen, Kultur etc. in der Südstadt (z.B. im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten, Stadtteilstadte und Adressen, Internetpräsenz). Jährliche Aktualisierung.

**7.5: Südstadtlogo**

Konzept: Entwicklung eines Mottos, Marke, Logos für die Südstadt im Rahmen eines Wettbewerbes. Dadurch kann nach außen und innen die Identität und das Image gestärkt werden.



### Handlungsfelder

<b>1. Soziale Infrastruktur und Bildung</b>
1.1 JugendPark - Errichtung einer Skateranlage und ergänzende Sport- und Freizeitanlagen
1.2 SozialWerkhaus
1.3 Haus für Kinder - Offenes Angebot der Kinder- und Jugendbetreuung
1.4 Quartierszentrum - Teilmaßnahme Mehrgenerationen Treffpunkt
1.5 Schulhofgestaltung Franz-Claudius-Schule
1.6 Freiraumgestaltung Schulzentrum
<b>2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild</b>
2.1 Quartierszentrum - Teilmaßnahme Aufwertung Nahversorgungszentrum
2.2 Südstadtläden - Kleinteilige Versorgung im Quartier
2.3 WestTor
2.4 Bebauungskonzept Hamburger Str. 124
<b>3. Wohnen und Wohnumfeld</b>
3.1 Wohnkonzept ERP-Siedlung
3.2 Wohnkonzept Falkenburger Str. 52
3.3 Wohnumfeldgestaltung Gorch-Fock-Siedlung
3.4 Wohnprojekt Theodor-Storm-Str. 71
3.5 Wohnprojekt Gorch-Fock-Str./Verlagerung Bauhof
3.6 Wohnprojekt Gorch-Fock-Str./Brachflächenentwicklung
<b>4. Verkehr und Mobilität</b>
4.1 Konzept Verkehrssicherheit / Straßenraumgestaltung Falkenburger Str.
4.2 Gestaltung Straßenraum Gorch-Fock-Str.
4.3 ÖPNV-Angebot am Abend
<b>5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume</b>
5.1 SpielPark
5.2 Hauptwegeverbindung - das Rückgrat der Südstadt
5.3 Rundwege - Ergänzung und Gestaltung von Spazierwegen
<b>6. Lokale Ökonomie und Arbeit</b>
6.1 Aufbau eines Netzwerkes für Qualifikation und Beschäftigung
<b>7. nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadteilimage</b>
7.1 Quartiermanagement
7.2 Kooperationsnetzwerk: Raum- / Beschäftigungsbörse
7.3 Stadteifest / Veranstaltungen in der Südstadt
7.4 Südstadtkompass - Informationen zur Südstadt
7.5 Südstadtlögo

## Stadt Bad Segeberg

Programm Soziale Stadt

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“

**Maßnahmenplan**

Februar 2014 Plan 5

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandtor Kai 68  
20457 Hamburg

Federführung:  
**P4 Planungsgesellschaft mbH**  
Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
Fon +49 30 896 80 80 • Fax +49 30 891 68 68  
p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

- Maßnahmen, die noch nicht verortet werden können:**
- 2.2 Südstadtläden
  - 4.3 ÖPNV-Angebot am Abend
  - 6.1 Aufbau eines Netzwerkes für Qualifikation und Beschäftigung
  - 7.1 Quartiersmanagement
  - 7.2 Kooperationsnetzwerk: Raum- / Beschäftigungsbörse
  - 7.3 Stadteifest / Veranstaltungen in der Südstadt
  - 7.4 Südstadtkompass - Informationen zur Südstadt
  - 7.5 Südstadtlögo

## 8.8 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Aufgabe des Entwicklungskonzepts ist es, die für die weitere Entwicklung der Südstadt entscheidenden Ziele grundsätzlich zu formulieren und konkrete Einzelmaßnahmen sowie deren flächige und räumliche Konsequenz darzustellen. Entsprechend der vorgeschlagenen Maßnahmen (siehe vorheriges Kapitel) werden Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge formuliert.

Das Entwicklungskonzept stellt ein langfristiges Konzept dar, dass durch die prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen nur stufenweise und entsprechenden aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten realisiert werden kann. Gerade das Programm „Soziale Stadt“ und die sozialplanerischen Maßnahmen sind stark situationsgebunden und erfordern die ständige Weiterentwicklung der Planungen und die Anpassung an den jeweils gegebenen Einzelfall. Übergeordnetes Ziel und Schwerpunkt der weiteren Umsetzungsschritte muss es sein, einer weiteren Imageverschlechterung entgegenzuwirken und die Bewohnerstruktur zu stabilisieren. Familiengerechte Wohnungen und eine kinderfreundliche Wohnumwelt sind ebenso notwendig, wie der Erhalt von Kleinwohnungen für Alleinstehende und sozial schwächere Personen. Die Wohnungsbelegungspolitik sollte eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Alters- und Sozialgruppen im Auge behalten, um das „innere Gleichgewicht“ der Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Zur Verbesserung des Wohnstandortes gehört neben der Verbesserung des Wohnungsstandards auch die Verbesserung des Wohnumfeldes und Erweiterung des Versorgungs- und Naherholungsangebotes.

Im Entwicklungskonzept werden Vorschläge für langfristig vorzunehmende ergänzende Wohnbebauungen auf Brachflächen / Umstrukturierungsflächen mit einem Neubaupotenzial von ca. 120 - 150 zusätzlichen Wohnungen skizziert.

Ein weiterer Schwerpunkt im Entwicklungskonzept stellt die Qualifizierung und Verbesserung von öffentlichen Räumen und dem Angebot an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche dar.



**Massnahmen**

- JugendPark Schlüsselmaßnahmen
- Wohnprojekt Ergänzungsmaßnahmen

**Nutzungen**

- Wohnen
- Mischnutzung
- Gewerbe
- Gemeinbedarf (Schulen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen)
- Versorgungsstandorte für Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie

**Gebäude**

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung (schematische Darstellung)

**Freiräume / Landschaftselemente / Wegenetz**

- Platzräume
- Bäume Bestand / Planung
- öffentliche Grünflächen
- Sport- / Freizeitflächen
- Landwirtschaft
- Microplatz / Sitzgruppen, Spielplatz
- Hauptwegeverbindung mit Eingangsbereichen
- Wegenetz

**Verkehr**

- Haupt- / Nebenstraßennetz
- T30 Tempo 30 Zone
- Lärmschutzmaßnahmen
- Bushaltestellen
- Bahntrasse
- P Parkplatz
- Grenze Untersuchungsgebiet

**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“**

**Entwicklungskonzept**

Februar 2014 Plan 6

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandtor Kai 68  
20457 Hamburg

Federführung:  
**P4 Planungsgesellschaft mbH**  
 Architekten & Stadtplaner

Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
 Fon+49 30 896 80 80 • Fax+49 30 891 68 68  
 p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de



## 9 VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

### 9.1 ALLGEMEINES

Beim Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ hat die Gemeinde analog zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und fortzuschreiben. Sie ist Planungs- und Steuerungsinstrument und gibt Aufschluss über die Finanzierung und damit die Durchführbarkeit der Maßnahme und dient der Koordination der Investitionen der Stadt und anderer öffentlicher Aufgabenträger.

### 9.2 VORGEHENSWEISE BEI DER KOSTENERMITTLUNG

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, in der für die vorgeschlagenen Maßnahmen die Kosten überschlägig ermittelt worden. Sie ergeben sich aus der Flächengröße der entsprechenden Tief-/ Hochbaumaßnahme (qm (BGF) und den Kosten je Einheit (EUR/qm) sowie teilweise aus Pauschalpreisen.

Im Zuge der Konkretisierung einzelner Maßnahmen und detaillierterer Planungen werden auch die vorzusehenden Kosten differenziert. Auf Basis von Kennwerten zu Flächen und Gebäuden sowie den unterstellten inhaltlichen Aspekten werden Planungs- und Herstellkosten sowie Beratungs- und Managementkosten ermittelt. Soweit möglich werden Bausteine definiert und Kosten aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Planungskosten sind den Einzelmaßnahmen zugeordnet.

Beratungs- und Betreuungsmaßnahmen sind pauschal zum einen als Jahreswerte über die angedachte Laufzeit oder als Gesamtgröße eingesetzt. Eine konkrete zeitliche Planung liegt noch nicht zugrunde.

Daher werden in der Kofi zunächst nur die anteiligen abgeschätzten Kosten für das Jahr 2014 eingetragen. Die Fortschreibung der Kofi erfolgt im nächsten Schritt der Verfahrensbegleitung durch die Stadt bzw. das Quartiersmanagement.

Die Kosten werden anhand der folgenden Maßnahmen ermittelt:

#### 1. Soziale Infrastruktur und Bildung

Die Einzelprojekte umfassen neben der Neuerrichtung eines Jugendparks mit Skateranlage, ergänzende Sanierungsmaßnahmen von ausgewählten Gebäuden und Freiflächen. Grunderwerb ist für erforderliche Teilflächen mit einem Bodenwert von 30 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Ein Schwerpunkt dabei sind die Maßnahmen im Umfeld der Schulstandorte zur Verknüpfung mit den Wegebeziehungen des Gesamtquartiers und zur Ergänzung von Aufenthaltsbereichen, die für die qualitative Aufwertung von außerordentlicher Bedeutung sind. Ggf. ist ein Grunderwerb erforderlich.

## 2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild

Neben dem neuen Stadteingang West-Tor kommt der Konzeption von Südstadtläden eine wichtige Bedeutung bei der Verbesserung und Aufwertung der Versorgungssituation zu. Das Quartiersmanagement wird hierbei eingebunden. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Flächenansätzen und Kostenkennwerten.

## 3. Wohnen und Wohnumfeld

Die Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes ist wichtiger Baustein der Konzeption. Die ERP-Siedlung als Wohnschwerpunkt soll für günstiges Wohnen weiterhin zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sind Maßnahmen zur Modernisierung zur Aufwertung des Quartiers vorgesehen. Die Maßnahmen sind über die abgeschätzten Geschossflächen und einen Kostenkennwert zur Sanierung (500 €/m<sup>2</sup> BGF) abgeschätzt und zu einem Drittel in der Kofi berücksichtigt. Hier kann eine Umsetzung in Stufen erfolgen. Es sollte angestrebt werden über eine Modernisierungsvereinbarung den Eigentümer an der Sanierung zu beteiligen.

## 4. Verkehr und Mobilität

Für die Verbesserung der Verkehrssicherheit, des ÖPNV und des öffentlichen Straßensystems Gorch-Fock-Allee sind Maßnahmen und Ausstattungen / Möblierungen eingeplant.

## 5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume

Im diesem Bereich liegen die Schwerpunkte auf den Wegebeziehungen und den Spielflächen. Kalkuliert sind Wegeflächen, Beleuchtungsanlagen und Ausstattungen. In Verknüpfung zu Bereich 1 sind die Wegebeziehungen und Spielflächen im Bereich der Schulstandorte zu integrieren. Grunderwerb ist für erforderliche Teilflächen mit einem Bodenwert von 30 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

## 6. Lokale Ökonomie und Arbeit

Die Betreuung erfolgt hier durch das Quartiersmanagement. Es sind nur zusätzliche Drittkosten berücksichtigt.

## 7. Nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadteildimage

Hauptbestandteile sind die Vorbereitende Untersuchungen und das Quartiersmanagement, das zunächst für 4 Jahre ausgeschrieben ist und ggf. auf sieben Jahre verlängert wird. Sachkosten sind separat dargestellt.

Ein Verfügungsfonds mit einer Pauschalsumme pro Jahr ist derzeit für einen Zeitraum von vier Jahren vorgesehen.

Ergänzende Untersuchungen zu Verkehr und Lärm sind eingeplant.

Diese genannten Maßnahmen werden entsprechend ihrer Nummerierung in der Maßnahmenübersicht dargestellt. Sie lassen sich innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein von 2005 in die folgenden Kostengruppen einordnen:

1. Maßnahmen der Vorbereitung
2. Ordnungsmaßnahmen

### 3. Baumaßnahmen

#### 4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Es wurden Gesamtausgaben von 3,772 Mio. € ermittelt, die sich aus den einzelnen Kostengruppen der Gesamtmaßnahme zusammensetzen. Für die Maßnahmen der Vorbereitung entstehen Kosten in Höhe von ca. 540.000 €. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Vorbereitende Untersuchung, Quartiersmanagement und Kosten für weitere Gutachten und Konzepte. Die Kosten für Ordnungsmaßnahmen belaufen sich auf 1,494 Mio. €, die sich aus Kosten für Grunderwerb und zur Herstellung und Aufwertung von Erschließungsanlagen zusammensetzen.

In den Baumaßnahmen sind geplante Sanierungsmaßnahmen für Teile der ERP-Siedlung in Höhe von 1,739 Mio. € berücksichtigt.

Für das Jahr 2014 sind die Ausgaben gemäß der in diesem Jahr geplanten Maßnahmen bereits einzeln dargestellt. Eine weitere Aufschlüsselung der Ausgaben auf die einzelnen Jahre der Projektlaufzeit erfolgt im Rahmen der jährlichen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Aus den Gesamtausgaben ergibt sich für die Stadt Bad Segeberg ein kommunaler Eigenanteil inkl. der Sanierung ERP-Siedlung in Höhe von ca. 1,539 Mio. €. Dies bedeutet im Durchschnitt für die Projektlaufzeit von sieben Jahren kommunale Aufwendungen in Höhe von 220.000 €. Hier ist eine Reduktion im Falle einer Modernisierungsvereinbarung zur ERP-Siedlung zu berücksichtigen.

### **9.3 VORGEHENSWEISE BEI DER ERMITTLUNG DER FINANZIERUNG**

Im weiteren Verfahren sind die ermittelten Kosten den zu erwartenden Einnahmen zur Finanzierung der Maßnahmen gegenüberzustellen und Prioritäten hinsichtlich der Realisierung von Maßnahmen zu setzen. Einnahmen ergeben sich voraussichtlich aus:

- Fördermitteln der Sozialen Stadt sowie
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Bereich der Ordnungsmaßnahmen (in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ein pauschaler Betrag von 10 % der Ordnungsmaßnahmen angesetzt)
- Erlös aus Grundstücksverkauf im Zuge der Maßnahme 3.5 (sofern Verlagerung des Bauhofes erfolgt).

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind als Fördermittel des Programms „Soziale Stadt“ zwei Drittel der förderfähigen Gesamtausgaben abzüglich der zweckgebundenen Einnahmen vorgesehen. Förderfähig sind gemäß der Förderrichtliche des Landes Schleswig-Holstein die Maßnahmen der Vorbereitung zu 100 %, die Ordnungsmaßnahmen zu 90 % und die Baumaßnahmen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu 80 %. Die Fördermittel setzen sich zu je 50 % aus Zuwendungen des Bundeslandes Schleswig-Holstein und des Bundes zusammen.

Die Mittel des Programms „Soziale Stadt“ können nicht die alleinige Finanzierungsquelle sein. Dem integrierten Programmansatz entsprechend, müssen Fördermittel anderer Programme (z.B. vom Europäischen Sozialfonds für Deutschland - ESF, dem Bundesministerium für Fami-

lie, Senioren, Frauen und Jugend - z.B. Programm „Jugend stärken“ oder der KfW<sup>30</sup> - z.B. Förderung Altersgerechtes Umbauen, Energieeffizient Sanieren, Barrierearme Stadt durch Investitionszuschüsse oder zinsgünstige Kredite) ergänzt werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass die neue Förderperiode 2014 – 2020 erst in Vorbereitung ist und die Modalitäten erst Anfang 2014 feststehen werden.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Städtebauförderung ist von einer bis zu achtfachen Anstoßwirkung von öffentlichen Investitionssummen auszugehen. Hier sind insbesondere die potentiellen Projektentwicklungen im Wohnungsbau zu nennen.

---

<sup>30</sup> Kreditanstalt für Wiederaufbau

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt / Gemeinde: Bad Segeberg  
 Gesamtmaßnahme: Quartier Südstadt  
 Träger/in: Stadt Bad Segeberg

\* Zum jetzigen Stand sind nur Kostenansätze für 2014 eingetragen. Weitere Planung ab 2015 erfolgt im Rahmen der Fortschreibung.

A. AUSGABEN									
Kostenart	Bereits durch Bewilligungen und anderen Einnahmen gedeckte Kosten	Voraussichtlich noch zu deckende Kosten							
		insgesamt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Maßnahmen der Vorbereitung</b>									
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB									
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen	1	100.556,31 €	1.950,41 €						
1.1.2 bis 1.2.6 Sonstige Vorbereitung, soweit nicht unter 1.2.2 erfasst									
1.2.2 Vergütung für Träger/in/Beauftragte (Quartiersmanagement: Einzelmaßnahmen 1.3, 1.4, 2.2, 2.4, 3.3, 4.1, 6.1, 7.1*, 7.2, 7.3, 7.4)	1	439.000,00 €	75.800,00 €						
<b>Summe Maßnahmen der Vorbereitung</b>		<b>539.556,31 €</b>	<b>77.750,41 €</b>	<b>- €</b>					
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>									
2.1 Bodenordnung									
2.1.1 bis 2.1.6 Grunderwerb									
Jugendpark - Errichtung einer Skateranlage und ergänzende Sport- und Freizeitanlagen auf dem Gelände des Sozialkaufhauses (1.1)	1	75.000,00 €							
Umfeldgestaltung / Wege / Vernetzung Schulstandort (1.6)	1	45.000,00 €	45.000,00 €						
Rundwege - Ergänzung und Gestaltung von Spazierwegen (5.3)	1	37.000,00 €							
Sonstiger ergänzender Grunderwerb									
2.1.7 Umlegung									
2.1.8 Grenzregelung									
2.2 Umzug von Bewohner und Betrieben									
2.3 Freilegung von Grundstücken									
2.4 Erschließungsanlagen									
WestTor - ein neuer Eingang zur Südstadt (2.3)	1	96.332,00 €							
Umfeld Wohnkonzept Falkenburger Str. 52-56 / Barrierefreiheit (3.2)	1	57.500,00 €							
Gestaltung Straßenraum Gorch-Fock-Str. (4.2)	1	347.200,00 €	18.600,00 €						
SpielPark (5.1)	1	306.772,00 €	60.000,00 €						
Hauptwegeverbindung - das Rückgrat der Südstadt (5.2)	1	93.520,00 €							
Umfeldgestaltung / Wege / Vernetzung Schulstandort (1.6)	1	224.000,00 €	22.400,00 €						
Rundwege - Ergänzung und Gestaltung von Spazierwegen (5.3)	1	90.000,00 €							



1.7	Darlehensrückflüsse									
1.8	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung									
1.9	Bewirtschaftungsüberschüsse / Erträge									
1.10	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen, soweit dort nicht berücksichtigt									
1.11	Zuwendungen, soweit nicht zur Verstärkung oder Ersetzung der Eigenmittel									
1.12	Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde									
<b>Summe zweckgebundene Einnahmen</b>				<b>149.442,40 €</b>	<b>14.600,00 €</b>					
<b>2.</b>	<b>Eigenmittel und Zuwendungen</b>									
2.1	Eigenmittel der Gemeinde	1	1.539.224,24 €	120.020,97 €						
2.2	Zuwendungen des Landes und des Bundes	1	2.084.063,67 €	176.066,94 €						
<b>Summe Eigenmittel und Zuwendungen</b>				<b>3.623.287,91 €</b>	<b>296.087,91 €</b>					
<b>SUMME B. EINNAHMEN</b>				<b>3.772.730,31 €</b>	<b>310.687,91 €</b>					
<b>Summe der Finanzierungsmittel</b>				<b>- €</b>	<b>- €</b>					

\* Laufzeit von 4 Jahren, eventuelle Fortsetzung um weitere 3 Jahre ist vorgesehen

\*\* Kostenansatz: 10 % der Kosten für Erschließungsmaßnahmen als Annahme bis zur tatsächlichen Erhebung der Erschließungsbeiträge

219.889,18 €

## 10 VERFAHRENSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

### 10.1 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSINSTRUMENTE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Anwendungsmöglichkeiten unterschiedlicher Planungsinstrumente und Verfahren hinsichtlich der Zielerreichung und der Umsetzbarkeit zu prüfen.

#### a.) Sanierungsverfahren (gem. § 136 BauGB)

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens wird gem. § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren unterschieden. Hier ist zu prüfen, ob im „klassischen Verfahren“ (unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 bis 156a BauGB) zur Durchführung der im Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen sinnvoll und erforderlich ist. Da gem. BauGB das jeweilige zutreffende Verfahren zu wählen ist, ist die Verfahrenswahl keine Ermessensentscheidung der Kommune.

Beide Verfahren unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, der Bodenordnung und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

- Grundsätzlich wird das umfassende / klassische Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1)<sup>31</sup>.

- Im vereinfachten Sanierungsverfahren wird wie erwähnt auf das bodenrechtliche Instrumentarium der §§ 152 - 156a BauGB verzichtet, in denen Folgendes geregelt ist:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Gemeindlicher Erwerb zu sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerten, Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung).

b) Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften (Genehmigungsversagung von Grundstückspreisen, die wesentlich über den sanierungsunbeeinflussten Werten liegen).

Diese Regularien sind auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Es können Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gefördert werden.

---

<sup>31</sup> Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium, Stuttgart (Herausgeber); Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU, 2002

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB absetzen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden.

#### **b.) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (gem. § 165 BauGB)**

Durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sollen Areale mit besonderer Bedeutung erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Grundlage sind Planungserfordernisse für einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen. Die zügige und umfassende Durchführung der Maßnahme ist zu gewährleisten. Die Gemeinde soll die Grundstücke erwerben, sofern keine Umsetzung der Entwicklungsziele durch den Eigentümer erfolgt.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen liegen diese Anforderungen für zusammenhängende großflächige Neuordnungen nicht vor, so dass eine Anwendung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht als zweckmäßig bewertet wird.

#### **c.) Stadtumbaumaßnahme (gem. § 171a BauGB)**

Das Programm dient vorwiegend zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung von Stadtteilen und Gewerbegrundstücken / brachliegenden Arealen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Dies liegt u.a. bei einem dauerhaften Überangebot an Wohnraum im Zuge des demographischen Wandels sowie Schrumpfungsprozesse vor.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen liegen diese Anforderungen nicht vor, so dass eine Anwendung einer Stadtumbaumaßnahme nicht als zweckmäßig eingeschätzt wird.

#### **d.) Maßnahme Soziale Stadt (gem. § 171e BauGB)**

Das Programm dient zur gezielten Entwicklung von Stadtteilen mit erheblichen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen. Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines abgegrenzten Fördergebietes und / oder eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Bei der Bewertung ist auch zu berücksichtigen, ob für Teilflächen unterschiedliche Planungsinstrumente kumulativ angewendet werden (z.B. Sanierungsgebiet und Fördergebiet innerhalb einer Gesamtmaßnahme der Sozialen Stadt)<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> siehe auch: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung, 2013, Artikel 4 Absatz 4: „Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde nach § 171 e Absatz 3 BauGB räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen.“

## 10.2 FAZIT

Die Wahl zur Ausweisung eines Fördergebietes der Sozialen Stadt wird wie folgt begründet:

- Mit den Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Anforderungen gem. § 171 e Absatz 2 BauGB „... Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete .... handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmenbedarf“ erfüllt.
- Schwerpunkte der Maßnahmen bilden die Installierung einer Stelle für Beratung, Koordination von Aktivitäten in der Südstadt (Quartiersmanagement), die gestalterische und funktionale Aufwertung von Freiräumen insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie die Behebung des Modernisierungsbedarfs im Wohnungsbestand und Initiierung von Wohnprojekten auf Brachflächen. Bei diesen Maßnahmen wird auf eine Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer und Träger gesetzt.
- Eine Bodenordnung und der Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist auf Grund der Lage und Zuschnitte der Grundstücke nur in geringem Umfang erforderlich. Aufgrund der mit den Eigentümern geführten Vorgespräche ist von einer Mitwirkungsbereitschaft auszugehen. Der Erwerb von Grundstücken im Einvernehmen mit den Eigentümern erscheint daher als möglich. Relevante Maßnahmen können durch die Stadt sowie Privateigentümer, Wohnungsgenossenschaften bzw. Träger umgesetzt werden. Die Anwendung eines Sanierungsgebietes wird daher nicht für erforderlich erachtet.
- Die Umsetzung der Entwicklungsziele erzeugt mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in Teilbereichen eine geringe Bodenwertsteigerung der Grundstücke. Spekulationsabsichten werden nicht erwartet. Eine Abschöpfung von potenziellen Bodenwertsteigerungen ist daher nicht realistisch.

Zur Behebung der aufgeführten städtebaulichen und funktionalen Missstände wird empfohlen, die Gesamtmaßnahme für die Südstadt im Programm der Sozialen Stadt fortzuführen und ein Fördergebiet festzulegen sowie den Entwurf eines bereits vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) fortzuschreiben.

## 10.3 VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETES

Das Fördergebiet ist nach § 171 e Absatz 3 BauGB durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Das Gebiet ist räumlich so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Durch die Bestandserhebung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnte eine flächenhafte Streuung von städtebaulichen Missständen und sozialen Problematiken mit Bildung von Schwerpunktbereichen festgestellt werden. Daher wird der Beibehalt des Untersuchungsgebietes, mit Ausnahme der nördlich der Bahntrasse gelegenen bandartigen Teilfläche, empfohlen (siehe Anlage 3). Das Fördergebiet hat eine Größe von ca. 111 ha. Eine Herausnahme des oben genannten Teilbereiches aus dem Fördergebiet erfolgt, da diese gewerblich gepräg-

ten Grundstücke zur B206 orientiert sind und durch die Bahntrasse von der Südstadt räumlich und funktional deutlich getrennt sind. Strategien für eine Aktivierung dieser Potenzialflächen sind im Rahmen eigener Planungsverfahren zu erstellen<sup>33</sup>. Für den Bahnhofsbereich laufen bereits eigene Entwicklungsplanungen (VE-Plan Nr. 77). Weiterhin sollen die Planungsziele zur Erweiterung des Feuerwehrstandortes und Neuordnung von Gewerbeflächen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 88, seit Febr. 2012 in Planaufstellung) umgesetzt werden. Generell sollte eine gewerbliche Entwicklung auf Grundlage eines eigenständigen Strukturkonzeptes erfolgen, dass in enger Abstimmung zwischen dem Eigentümer und der Stadt, insbesondere der Wirtschaftsförderung aufzustellen wäre. Hier könnten auch Überlegungen zur Aufwertung und Neuordnung des Bereiches des ZOB eingebunden werden.

#### **10.4 ZUSAMMENFASSUNG ZUR ERFORDERLICHKEIT EINER SANIERUNG GEM. § 171 E BAUGB**

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Probleme und Defizite wurden in den Vorbereiten- den Untersuchungen umfassend dargestellt (siehe Kapitel 4). Der Handlungsbedarf liegt sowohl im baulichen und städtebaulichen Bereich als auch in der sozialen Betreuung. Durch erste Initiativen und Maßnahmen konnten bereits ein neues „Selbstbewusstsein“ in der Südstadt geschaffen und Projekte umgesetzt werden (z.B. Haus für Kinder).

Die Beseitigung der dargelegten Probleme in der Südstadt liegt im Besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB). Bei einem Ausbleiben von koordinierten Sanierungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig mit einer weiteren Verschärfung der Problemsituation und negativen Auswirkungen für große Teile der Südstadt zu rechnen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Stadt Bad Segeberg selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der genannten Missstände notwendig.

Die Stadt Bad Segeberg wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

#### **10.5 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT / EVALUIERUNG**

Gem. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zur Sozialen Stadt 2013 (Absatz 3) ist die Fördervoraussetzung ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Hierbei ist zu beachten, dass dieses in ein gesamtstädtisches Konzept eingebettet ist. Mit der Ableitung aus dem ISEK in Verbindung mit einem WMK für Bad Segeberg<sup>34</sup> ist dies gegeben.

---

<sup>33</sup> siehe auch: BauGB Kommentar Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Krautzberger zu § 171e BauGB, Lf.-Nr. 38 „Der Gemeinde obliegt (bei der Gebietsfestlegung)... ein weiter städtebaupolitischer Ermessensspielraum, zumal sie bei der Gebietsabgrenzung auch verwaltungsökonomischen Gesichtspunkten Rechnung tragen muss.“

<sup>34</sup> GEWOS, 2010

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden weiterhin umfangreiche Konzepte mit Maßnahmen für eine Verbesserung der Situation in der Südstadt erstellt. Dies erfolgte unter intensiver Beteiligung der BewohnerInnen sowie lokaler Akteure.

Durch das IEK wird ein handlungsfähiges Instrument für die Umsetzungsphase der einzelnen Maßnahmen bereitgestellt werden, dass insbesondere dem Quartiersmanagement als „Arbeitsgrundlage“ dienen soll und für alle Beteiligten einen „Fahrplan“ der weiteren Sanierungsschritte und Aktionen darstellt.

Über eine Fortschreibung des IEK sollen die Maßnahmen den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtteil angepasst werden. Weiterhin sind zur nachhaltigen Stabilisierung des Stadtteils und zum bleibenden Erfolg von Maßnahmen Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen.

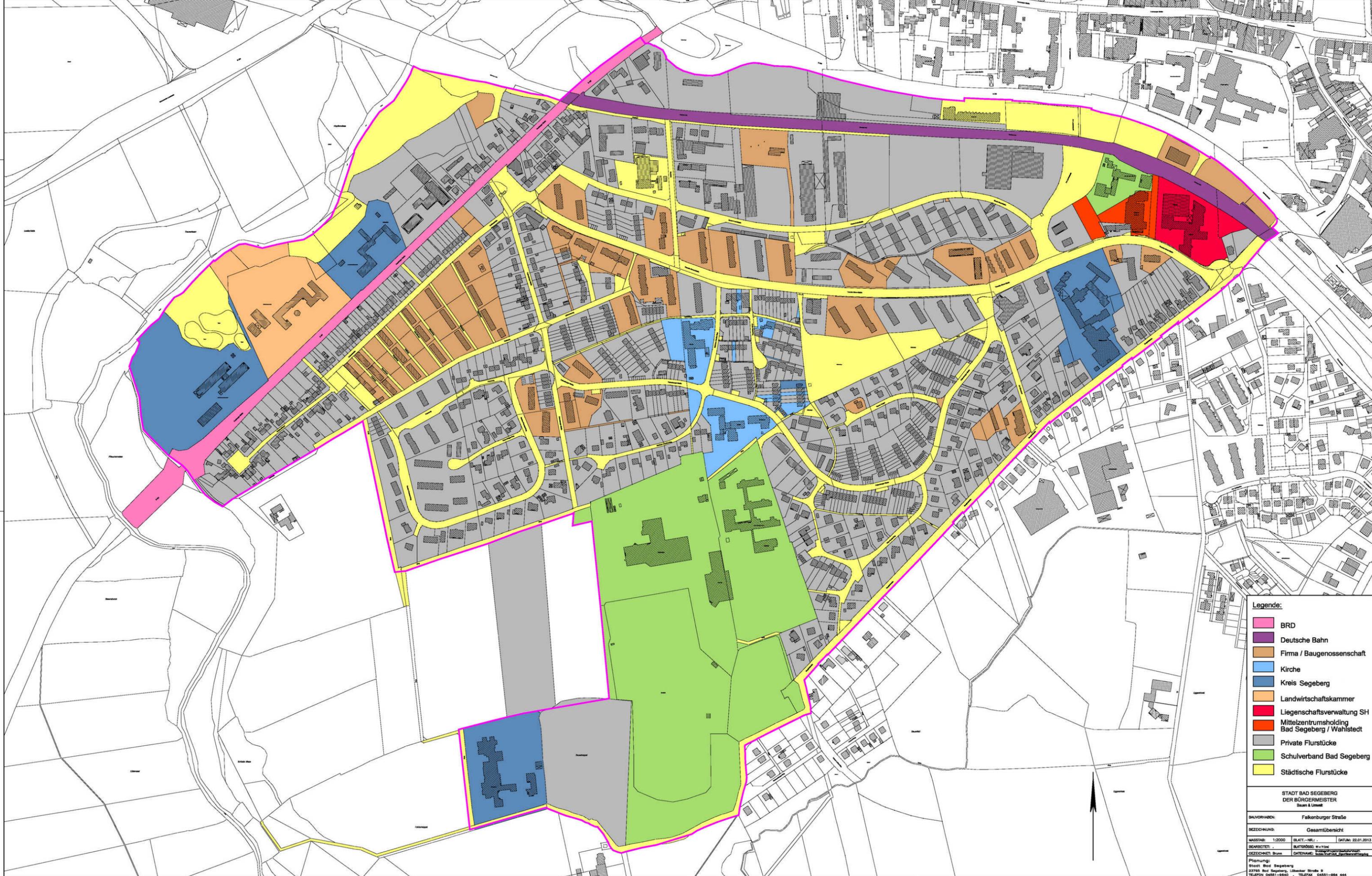
Kombiniert mit einem Monitoringsystem (Sozialraumkontrolle) erhält man steuerungsoptimierende Informationen und es ist möglich, zusätzliche Veränderungen im Sozialraum im Blick zu behalten (erste Zwischenevaluation nach ca. zwei Jahren). Am Ende des Programms kann abschließend überprüft werden, ob die angestrebten Ziele erreicht werden konnten und ob die durchgeführten Maßnahmen die erhofften Wirkungen mit sich gebracht haben (Erfolgskontrolle).

## **ANHANG**

**Anhang 1: Übersicht Eigentumsstruktur**

**Anhang 2: Übersicht eingegangener Anregungen / Projektideen**

**Anhang 3: Abgrenzungsvorschlag für Fördergebiet Programm „Soziale Stadt“**



**Legende:**

- BRD
- Deutsche Bahn
- Firma / Baugenossenschaft
- Kirche
- Kreis Segeberg
- Landwirtschaftskammer
- Liegenschaftsverwaltung SH
- Mittelzentrumsholding  
Bad Segeberg / Wahlstedt
- Private Flurstücke
- Schulverband Bad Segeberg
- Städtische Flurstücke

STADT BAD SEGEBERG  
DER BÜRGERMEISTER  
Bach & Ummel

BAUVORWAND: Falkenburger Straße

BEZEICHNUNG: Gesamtübersicht

MASSSTAB: 1:2000    BLATT-NR.:    DATUM: 22.01.2013

BEARBEITET:    BLATTGRÖSSE: 41 x 59 cm

GEZEICHNET: Brunn    DATENNAME: 230705\_BadSegeberg\_Gesamtübersicht

Planung:  
Stadt Bad Segeberg  
23785 Bad Segeberg, Lützenkircher Straße 8  
TELEFON: 04551-8840    TELEFAX: 04551-884 444

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
<b>1</b>	<b>Soziale Infrastruktur und Bildung</b>							
1.1	<b>Fehlender Treffpunkt für Jung &amp; Alt</b> (offen, ohne soziale Einrichtung)	Nutzung und Umbau des leerstehenden Ladenlokals im Quartierszentrum an der Theodor-Storm-Str. 15 (z.B. für Cafe, Büro Quartiersmanager, kleine Bibliothek). Eine entsprechende Nutzung im Quartierszentrum Theodor-Storm-Str. 15 konnte leider nicht umgesetzt werden, da entsprechende Räumlichkeiten bereits vermietet wurden.	+++	+++	++	hoch / kurzfristig		
1.2	<b>Unzureichendes Freizeit- und Aktivitätsangebot für Kinder- und Jugendliche</b> (Alter 12 – 18 Jahre), Versorgungsdefizit insbesondere im westlichen Teilbereich	Ergänzung des Freizeit- und Aktivitätsangebot für Kinder- und Jugendliche in der Südstadt, Konzept im Zusammenhang mit Angebot Jugendtreff „Mühle“, Standortprüfung für Spiel- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Skateranlage, Bolzplatz, Kletterwand, Sprayerwand, Ausbau bestehender Spielplätze) Weiterentwicklung Projekt „Haus für Kinder“	+++	++	+	hoch / kurzfristig		
1.3	<b>Ergänzung einer mobilen Ausstattung an Spielgeräten</b>	Mobile Ausstattung an Spielgeräten / Werkzeugen (z.B. Bollerwagen mit Ausstattungen) für Fe-	++	+	0	mittel / kurz- mit-		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
		rienprojekte, Stadtteilstadt, Lagerung und Betreuung durch Freizeitheim Mühle / Streetworker				telfristig		
1.4	<b>Aufwertung der Schulhöfe</b> und Verbesserung der Erschließungsanforderungen, besondere Berücksichtigung gemeinsamer Verknüpfungen	<p>Aufwertungsmaßnahmen für Schulhofgestaltung</p> <p><u>Franz-Claudius-Schule:</u> Umgestaltungskonzept wurde erarbeitet, Umsetzung erfolgt in Bauabschnitten. Verbesserung der „dunklen“ Wegeverbindung im Norden (z.B. durch Rückschnitt von Gehölzen)</p> <p><u>Gemeinschaftsschule im Schulzentrum:</u> Erstellung und Abstimmung eines Umgestaltungskonzeptes. Aufwertung des Eingangsbereiches von der Falkenburger Str., Neuordnung der Park- und Fahrradstellplätze, Sitzmöglichkeiten</p>	++	++	0	mittel / kurz - mittelfristig		
			++	++	0	mittel / mittelfristig		
1.5	Alkoholmissbrauch am Platz vor dem Nahkauf (unangenehm für Kinder), Diebstahl in den Geschäften. Teilweise <b>Lärmbelästigung und Randalen, Vandalen</b>	<p>Aufwertung des Nahversorgungszentrums als „Quartierszentrum“, dadurch höhere „Kontrollfunktion“ durch Bewohner / Nutzer.</p> <p>Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche (Punkt 1.2). und Stärkung des Ge-</p>	+	+++	0	hoch / kurzfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	<b>lismus</b>	meinschaftsgefühls durch „Projekt Südstadt“						
1.6	<b>Ausbau der Beratung und Lebenshilfe auf Quartiersebene</b>	Quartiersmanagement: Koordinierendes Beratungsangebot für BewohnerInnen der Südstadt für Bildungs-, Beschäftigungs- und Nachbarschaftsanliegen	+++	+	+	hoch / kurzfristig		Programm Soziale Stadt
1.7	<b>Erhalt / Ausbau Sozialkaufhaus</b>	Entwicklung eines Standortkonzeptes für das Sozialkaufhaus in Abstimmung mit den Eigentümern und Nutzern	+++	+++	++	hoch / kurz - mittelfristig		
<b>2</b>	<b>Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild</b>							
2.1	<b>Bedarf an Nahversorgung</b> (Lebensmittel) im westlichen Teilbereich sowie Bedarf an Friseur, Gaststätte, Bank, Cafe	Prüfung von Neuansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen anhand der Kriterien: Verträglichkeit mit Einzelhandelskonzeption, städtebauliche Einfügung sowie Machbarkeit Verkehr / Schallschutz (Standort Hamburger Str. / ehem. Tankstelle) Prüfung von Qualifizierung, Stärkung und Ergänzung bestehender Einrichtungen	++	+++	+++	hoch / kurz - mittelfristig		
2.2	<b>Nahversorgungszentrum The-</b>	Entwicklung geeigneter Maßnahmen mit Eigen-	++	+++	+++	hoch /		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	<b>odor-Storm-Str. 15 mit Aufwertungsbedarf</b> (Gebäudeensemble und Freiraumbereich)	tümer und Nutzern. Verbesserung des Versorgungsangebotes und Maßnahmen zur Erhöhung der Frequentierung (z.B. Geldautomat, Eisladen, Beleuchtungskonzept) Wettbewerb zur Umgestaltung, stufenweise Bausteine (Leerstand: Infowand, Quartierstreff, Eisladen,...)				kurz - mittelfristig		
2.3	<b>Aufwertungsbedarf für das Stadtentree</b> und den Freiraumbereich Hamburger Str. / Theodor-Storm-Str.	a.) Entwicklung von Nutzungs- und Gestaltungsvorschlägen für angrenzende Bebauung, Parkplatzfläche. Klare Wegeverbindung / Freiflächengestaltung b.) Parkverbot für LKW	+	+++	+	hoch / mittellangfristig	b.) Überprüfung durch Stadtverwaltung außerhalb Projekt „Soziale Stadt“	
2.4	<b>Unzureichende Straßenbeleuchtung</b> (Gorch-Fock-Str.,	-> a.) Prüfung der bestehenden Beleuchtung (Dauer und Standorte)	0	++	0	mittel / kurz- mit-	a.) Überprüfung	

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	Zuwegung zur Fußgängerbrücke und Unterführung)	-> b.) ergänzende Lichtelemente (z.B. Lichtleiste an Fußgängerbrücke, Markierungen, Installation)				telfristig	durch Stadtverwaltung außerhalb Projekt „Soziale Stadt“	
2.5	<b>Qualifizierung der Brachfläche an der Gorch-Fock-Str.</b>	Erstellung einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive für Brachfläche an der Gorch-Fock-Str. (z.B. „Gewerbehof“), Abstimmung mit Eigentümer, Berücksichtigung von temporären sowie kurz- bis langfristigen Nutzungsoptionen	0	+++	++	mittel / mittellangfristig		
2.6	<b>Aufwertung Straßenraum Gorch-Fock-Str.</b>	Prüfung von Verbesserung der Straßenraumgestaltung (Ergänzung der Alleepflanzungen, Gestaltung Garagenanlagen, Heckenpflanzungen). Aufwertung der Wohn- und Gewerbenutzungen.	0	+++	+	hoch / kurz - mittelfristig		
2.7	<b>Neugestaltung Straßenraum</b>	Gezielte Aufwertung von Straßenräume (z.B. Gehwegvorstreckung Bereich Wohngebiete,	0	+++	0	hoch / mittel-		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
		Schulen, Kita), Fortführung Wegeverbindungen				langfristig		
2.8	<b>Verbesserung der Beschilderung</b> von Wegeverbindungen	Überprüfung der Zweckmäßigkeit der Beschilderung für relevante Einrichtungen und Verkehr, Erstellung von Vorschlägen für Ergänzung Wegeleitsystem	0	++	+	mittel / mittel-langfristig		
2.9	<b>Fehlendes Kulturangebot</b> in der Südstadt	Zusammenstellung bestehender Angebote in der Südstadt (z.B. im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten und Adressen, Internetpräsenz)	++	++	++	hoch / kurz - mittelfristig		
2.10	Situation am <b>Bahnhof und ZOB</b> ist unattraktiv (Schmutz, ungeordnet)	Planungsprozess zur Umgestaltung des Bahnhofbereiches erfolgt (Neubau von Bahnhofsgebäude und 2 Fachmärkten sowie Stellplatzanlage), Realisierung ab Ende 2013	0	++	+	mittel / kurz- mittelfristig		
<b>3</b>	<b>Wohnen und Wohnumfeld</b>							
3.1	<b>Sicherung des Wohnraumangebotes für sozial Bedürftige</b> (preisgünstiger Wohnraum, Belegungsbindungen)	langfristige Sicherung des Wohnraumangebotes für sozial Bedürftige und behutsame Mietpreisentwicklung bei Modernisierungsmaßnahmen  Prüfung von Neubaustandorten für entspre-	+++	++	+	hoch / mittel langfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
		chende Wohnformen. Umsetzung der Empfehlungen zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums und der Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen (über „runde Tische“ zum Monitoring WMK, ...), Kooperation mit Wohnungswirtschaft,						
3.2	<b>Modernisierung Wohngebäude Siedlung Ostlandstr.</b> / Ziele für Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und Betreuungsangebot für Kinder	Entwicklung von Modernisierungs- und Freiraumkonzept in Stufen (unter Berücksichtigung der Einschränkungen aufgrund der ungünstigen Wohngrundrisse / Deckenhöhen)  Umsetzung Projekt „Haus für Kinder“	++	+++	+	hoch / mittel langfristig		
3.3	<b>Aufwertung von ungenutzten Freiraumbereichen</b> durch Gärten, Aufwertung von Spielplätzen	Erstellung von möglichen Standorten und Nutzern / Akteuren (z.B. Mietergärten, Schulgärten), Beteiligung von Natur- und Landschaftspflegeeinrichtungen aus der Südstadt (z.B. Landwirtschaftsschule, Lehranstalt für Forstwirtschaft, Naturschutzring Segeberg e. V.)  Temporäre Gartennutzungen (z.B. Brachfläche Theodor-Storm-Str. 73)	++	++	0	mittel / mittellangfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
3.4	Berücksichtigung des Demographischen Wandels sowie der <b>Nachfrage nach altengerechten Wohnungen</b> bei der Wohnraumversorgung	Planungsoption für Mehrgenerationenhaus Ausbau der besonderen Wohnformen (betreutes Wohnen) Berücksichtigung von Barrierefreiheit	++	++	++	mittel / mittel-langfristig		
3.5	<b>Ausbau des Angebotes für Nachbarschaftshilfe</b> (z.B. Nachbarn für Nachbarn, wird koordiniert vom Pflegestützpunkt im Kreis Bad Segeberg)	Zusammenstellung der bestehenden Angebote und Entwicklung von Zusatzangeboten in Abstimmung mit den Trägern	++	+	+	mittel / mittel-langfristig		
3.6	<b>Pflege des Wohnumfeldes und des öffentlichen Straßenraumes</b> um Verwahrlosung zu vermeiden (z.B. unzureichende Müllentsorgung am Bürgersteig Gorch-Fock-Str. / Brachfläche neben Sozialkaufhaus sowie an Garagen, Belastungen am Standort Mc Donalds durch	Klärung der Zuständigkeit für Pflegemaßnahmen, Prüfung von zusätzlichen Pflegemaßnahmen und zusätzlichen Standorten für Abfalleimer Gorch-Fock-Str.: Prüfung von ergänzenden Allee-Pflanzungen und Stellplatzanordnung	0	+++	+	hoch / kurz - mittelfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	Lärm, Müll)							
3.7	<b>Förderung von energetischen Sanierungen und erneuerbare Energien</b>	Vermittlung von Beratungsangeboten im Rahmen des Quartiersmanagements  Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. wie bestehende Geothermieanlage an der Ostlandstr.)	+	+	+	mittel / langfristig		
3.8	<b>Sicherung einer ausgeglichenen Verteilung bei der Wohnraumversorgung</b> für sozial und ökonomisch angespannte Haushalte in Bad Segeberg,	Zur Vermeidung von Nachbarschaftsproblemen sollten Haushalte in sozial und ökonomisch angespannten Situationen nicht überwiegend in Wohnungsbeständen der Südstadt untergebracht werden. Bei Neubelegungen sind unter Berücksichtigung des Wohnungsangebotes auf eine gemischte Mieterstruktur zu achten	++	+	+	mittel / mittelfristig		
<b>4</b>	<b>Verkehr und Mobilität</b>							
4.1	<b>Fehlender gesicherter Fußgängerübergang</b> (Zebrastreifen) an der Kreuzung Kuhkamp zur Falkenburger Str. (Fahrzeuge	Prüfung von Einrichtung eines Zebrastreifens (Antrag durch Bauordnungsamt an den Kreis)	++	++	0	mittel / kurz- mittelfristig	Überprüfung durch Stadtver-	

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	vom Schulzentrum sind Gefahr für Kinder)						waltung außerhalb Projekt „Soziale Stadt“	
4.2	<b>Eingeschränktes Mobilitätsangebot am Abend</b> (Bus nur bis 19 Uhr)	Ergänzung öffentliche Mobilitätsangebot ab 19 Uhr (z.B. Rufbus, Taxi-Bus)	0	++	0	mittel / kurz- mittelfristig		
4.3	<b>Bushaltestation</b> in der Hamburger Str. hat kein Wartehäuschen	Ergänzung Einhausung der Bushaltestelle	0	+	0	gering / langfristig		
4.4	Teilweise <b>schlechter Zustand der Straßen</b> (Schlaglöcher) und Fußgängerwege (ohne Pflasterung)	Überprüfung des Ausbaustandards von Fußwegen / Straßen, bei Bedarf Beseitigung von Mängeln	0	++	0	mittel / mittel langfristig	Überprüfung durch Stadtverwaltung außerhalb Projekt „Soziale	

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
							Stadt“	
4.5	<b>Verkehrsreduzierung Falkenburger Str.</b> , Erhöhung der Verkehrssicherheit und Wohnqualität in dem Wohngebiet	Prüfung von Baumaßnahmen im Straßenraum (z.B. Verengungen und Gehwegvorstreckungen)	0	++	0	mittel / mittel langfristig	Überprüfung durch Stadtverwaltung außerhalb Projekt „Soziale Stadt“	
<b>5</b>	<b>Naherholungsangebot und Landschaftsräume</b>							
5.1	Nutzung von Spielplatz / Parkfläche in der Quartiersmitte ist für Senioren eingeschränkt, <b>Qualifizierung des Spielplatzangebotes</b>	Prüfung von Potenzial für eine Aufwertung und ergänzende Freiraumgestaltung (Arbeitstitel „Spielpark“), Aufstellen von Bänken / Sitzgruppen für Junge + Alte (ggf. in Zusammenhang mit Qualifizierungsmaßnahmen)	++	+++	0	hoch / kurz - mittelfristig		
5.2	<b>Qualifizierung des Überganges</b>	Verbesserung des Wegeangebotes für die Na-	0	+++	0	hoch /		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	in den Landschaftsraum unter Berücksichtigung der Veränderungen durch Planungen der A20	herholung (z.B. Rundwege Richtung Travetal und Högersdorf) Prüfung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzungen am Südrand, Prüfung von Qualifizierung für Naturschutz- und Naherholungsfunktionen (Thema „Landschaftspark“)				mittel- langfristig		
5.3	<b>Aufwertung der Naherholungsangebote</b>	Aufstellen von Bänken an Spazierwegen und Grün- / Platzflächen (ggf. in Zusammenhang mit Qualifizierungsmaßnahmen)	0	++	+	mittel / kurz - mittelfristig		
<b>6</b>	<b>Lokale Ökonomie und Arbeit</b>							
6.1	<b>Sicherung der Standorte für Gewerbe und Handwerk an der Gorch-Fock-Str.</b> , Verbesserung des Erscheinungsbildes zur Wohnbebauung	Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen mit den Eigentümern	0	++	++	mittel / mittel- langfristig		
6.2	<b>Stärkere Vernetzung- und Kooperation der lokalen Unternehmen</b>	Zusammenstellung bestehender Unternehmen und Bildungseinrichtungen sowie Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote in der Südstadt (z.B.	0	0	++	mittel / mittel- langfristig		

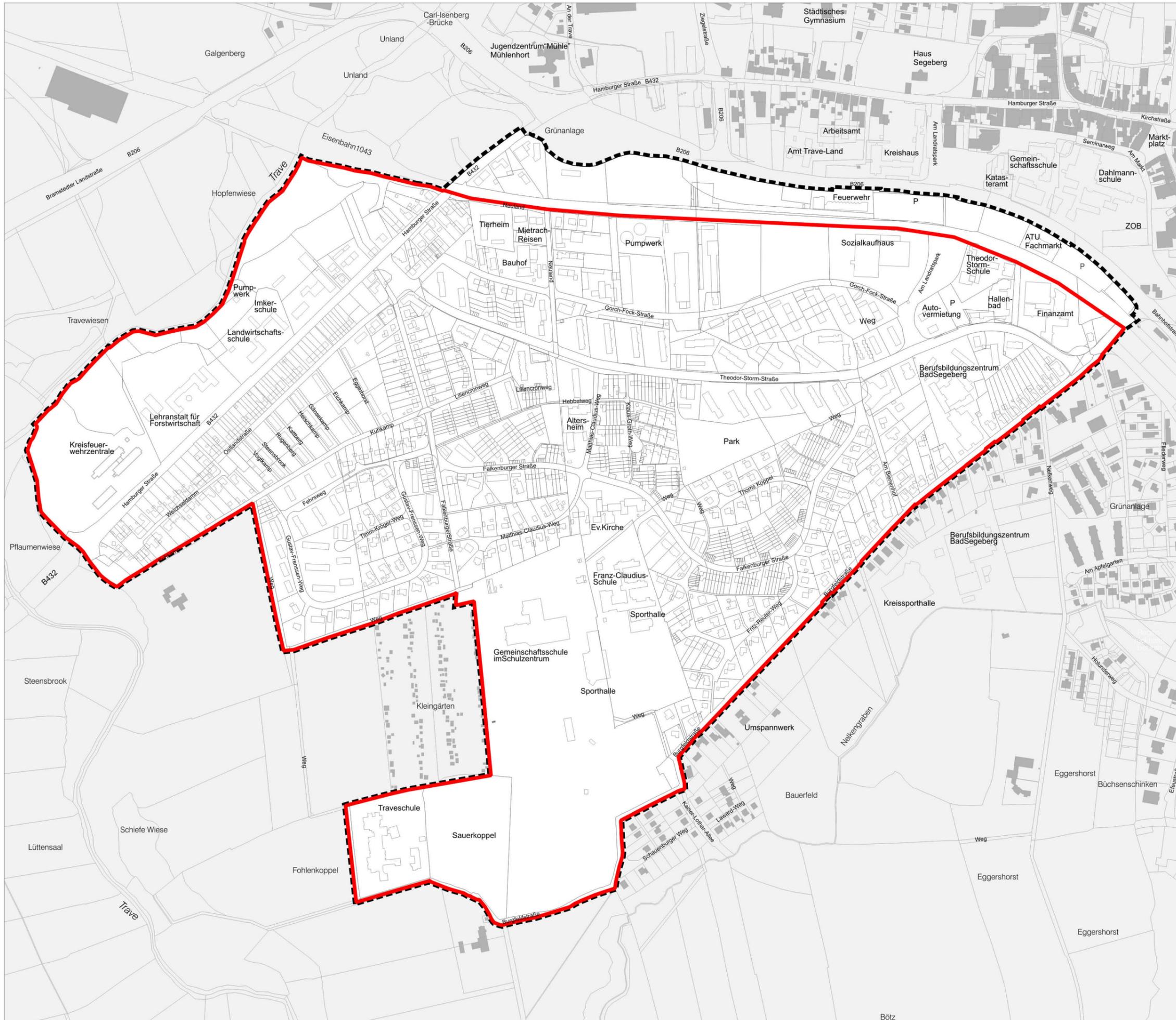
	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
		im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten und Adressen, Internetpräsenz)						
6.3	<b>Qualifizierung der Brachflächen an der B 206</b>	Erstellung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes für Brachflächen an der B 206 (Entwicklungsband Gewerbe- und Mobilität), Abstimmung mit Eigentümern, Berücksichtigung von temporären sowie kurz- bis langfristigen Nutzungsoptionen	0	+	++	gering / mittellangfristig		
7	<b>nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadtteilimage</b>							
7.1	<b>Quartiersbüro</b>	Koordinierungs- und Anlaufstelle Maßnahmen der Sozialen Stadt im Quartier, „Kümmerer“, Aktivierung des Partizipationsprozesses der BewohnerInnen und relevanter Akteure, Öffentlichkeitsarbeit, Verwaltung eines „Verfügungsfonds“ für kleinere Aktivitäten und Mikroprojekte	++	+++	++	hoch / kurzfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
7.2	<b>Wunsch nach Vorstellung der Initiativen und Einrichtungen in der Südstadt</b>	Zusammenstellung bestehender Angebote in der Südstadt (z.B. im Rahmen einer Broschüre mit Angeboten, Stadtteilkarte und Adressen, Internetpräsenz)  Übersichtliche Zusammenstellung (z.B. Kompass) der Angebote für die Bereiche Kinder, Jugend, Senioren	++	++	++	hoch / kurzfristig		
7.3	<b>„Kooperationsnetzwerk: Raum- / Beschäftigungsbörse“</b> , Verfügbarkeit und Nutzung von Veranstaltungsräumen in Schulen für Soziale Arbeit, Kultur und Freizeit	Aufbau einer Kooperationsplattform zwischen Kitas, Schulen, Senioreneinrichtungen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen für die Themen: Öffnung von Veranstaltungsräumen und schulischen Sportflächen, Markt für Beschäftigungs- und Qualifizierungsleistungen  Koordinierungsstelle, Vertragsmuster, Klärung Versicherungsfragen	++	++	++	hoch / kurz - mittelfristig		
7.4	<b>Stadtfest in der Südstadt</b>	Planung eines Stadtfests (z.B. mit Vorstellung der Einrichtungen Bildung, Betreuung und lokalen Unternehmen, Flohmarkt, Stadtpaziergängen, Südstadt-Marathon, Seifenkistenrennen,	++	++	+	hoch / kurzfristig		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
		Fußballturnier etc.) oder Weihnachtsbasars.						
7.5	<b>Beratung von Familien</b>	Angebote zur Ernährungsberatung und Gesundheitspflege für Eltern und Kinder zusammen mit der Klinik, Gastronomischen Einrichtungen	++	0	+	mittel / kurz - mittelfristig		
7.6	<b>Verbesserung des Images der Südstadt</b> als Wohnstandort und lebendiger Stadtteil	Fortführung der Aufwertungsmaßnahmen, Markierung relevanter Projektvorschläge im Stadt- raum Informations-, Marketing- und Pressearbeit Kunst- und Kulturaktionen	++	++	++	hoch / kurz - mittelfristig		
7.7	<b>Aktionen im Rahmen des "European Peoples` Festival" (EPF)</b>	2014 findet das "European Peoples` Festival" (EPF) in Bad Segeberg statt. Rund 800 Gäste aus mehreren EU-Ländern werden im Sommer 2014 in Bad Segeberg zu Gast sein. Erarbeitung von Vorschlägen für Aktionen in der Süd- stadt.	+	++	+	mittel / kurzfristig		
7.8	<b>„Dorfputz“</b> , Reinigungs- und Verschönerungsaktionen durch		+	++	0	mittel / kurz - mit-		

	Handlungsbedarf / eingegangene Anregungen	Maßnahmenvorschlag	Beitrag zur Behebung von Missständen			Priorität / Umsetzungszeitraum	verantwortliche Stelle / Träger	Grundsätzliche Fördermöglichkeiten
			Soziale Infrastruktur / Bildung	Versorgung / Stadtbild / Image	Lokale Ökonomie / Beschäftigung			
	die BewohnerInnen					telfristig		

-  Untersuchungsgebiet  
Vorbereitende Untersuchungen
-  Fördergebiet "Soziale Stadt"  
gem. § 171e Abs. 3 BauGB  
(Vorschlag)



**Stadt Bad Segeberg**  
*Programm Soziale Stadt*  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
 nach § 141 BauGB  
 „Südstadt“

**Abgrenzungsvorschlag für Fördergebiet**  
 Programm „Soziale Stadt“

Februar 2014  
 M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER** Drees & Sommer Infra Consult und  
 Entwicklungsmanagement GmbH  
 Am Sandtor Kai 68  
 20457 Hamburg

Federführung:  
 **P4 Planungsgesellschaft mbH**  
 Architekten & Stadtplaner  
 Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin  
 Fon+49 30 896 80 80 • Fax+49 30 891 68 68  
 p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

