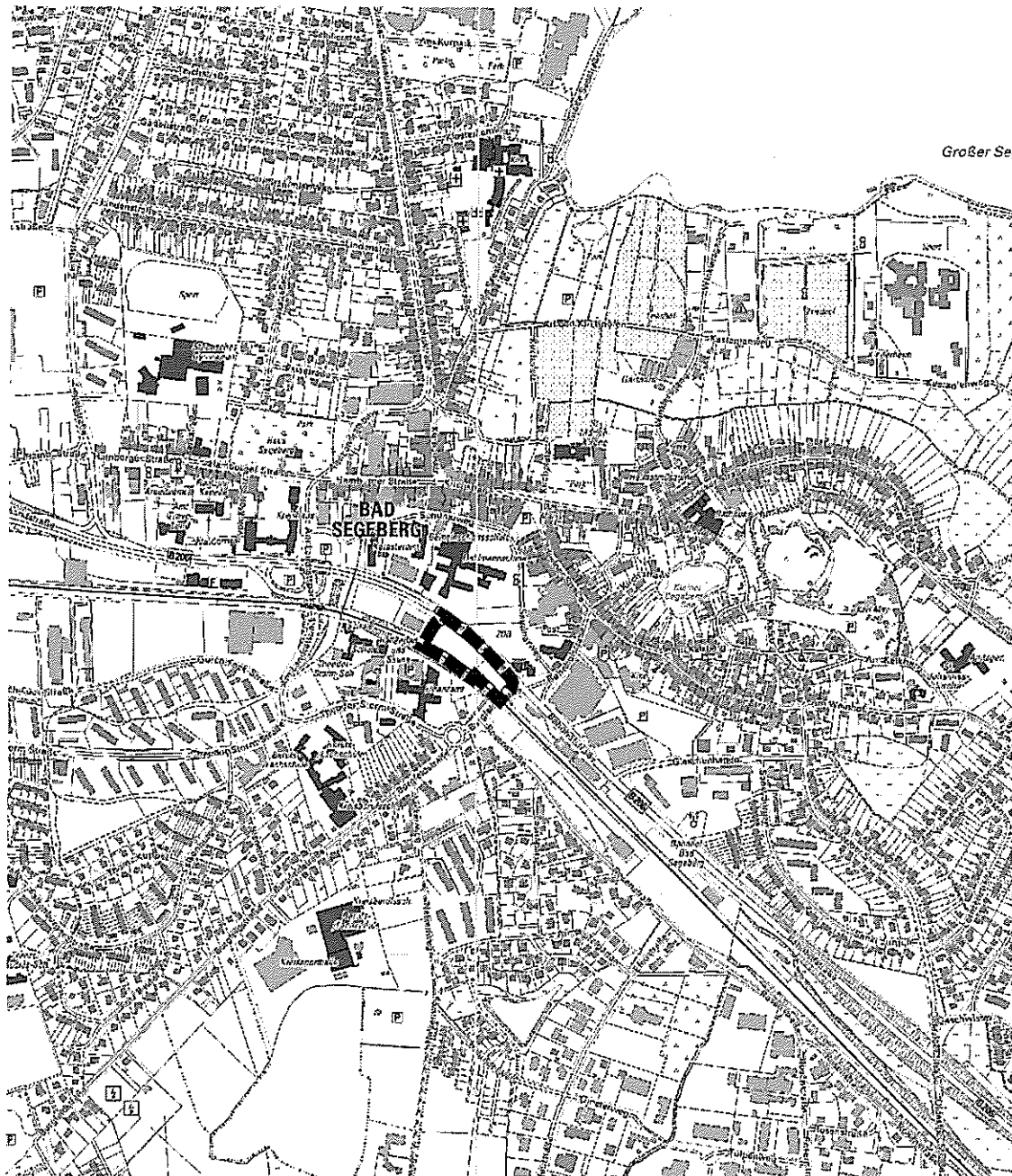


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung

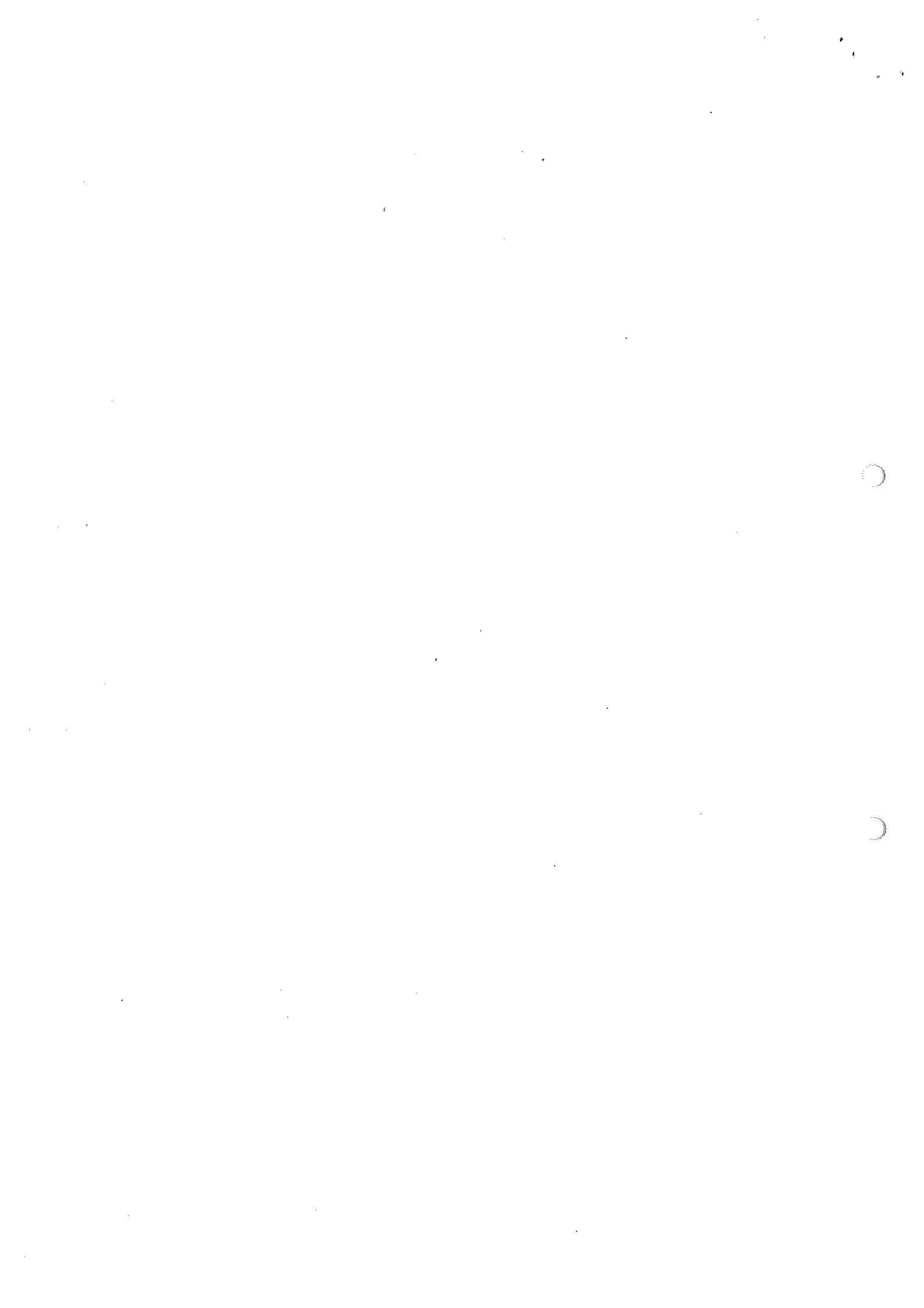


Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss.....	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
4. Bestandsbeschreibung	2
4.1 Städtebau.....	2
4.2 Pkw-Verkehr	2
4.3 Infrastruktur.....	2
5. Planungsrechtliche Situation	2
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
5.2 Flächennutzungsplan	2
6. Veranlassung und Ziel der Planung	3
6.1 Anlass	3
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
9. Kosten und Finanzierung	4
II. Beschluss	4



I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Bad Segeberg und umfasst den Bereich „Neuer Bahnhof“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.000 m² und erstreckt sich über das Gebiet südlich der B 206, nördlich der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster, westlich der Burgfeldstraße und östlich der neuen Erschließungsstraße.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 27.09.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits bebaut ist und mit der 4. Änderung lediglich eine textliche Festsetzung angepasst wird.

Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet ist innerhalb der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung auf 1.750 m² festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt durch die 4. Änderung unberührt. Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 hatte einen Vorhabenbezug. Das Vorhaben wurde in dieser Form bereits umgesetzt und daher entfällt der Vorhabenbezug für die 4. Änderung.

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

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGB1. I S. 1722))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB1. I S. 1509)

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Die überplante Fläche ist bereits mit zwei solitären Gebäuden bebaut. Zwischen den beiden Baukörpern liegt eine Stellplatzanlage für den ruhenden Pkw-Verkehr. Innerhalb der Gebäude befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe am Bahnhof. Dazu zählt u. a. bahnhofstypisches Gewerbe (u. a. Bäcker) und ein Servicecenter der Nordbahn.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Bundesstraße B 206, die Burgfeldstraße und den Bahnsteig mit Gleisanlagen der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster (Bahnhaltdepunkt). Das Gebiet trägt aus diesem Grund den Namen „Neuer Bahnhof“. Im Westen grenzt ein Park & Ride Parkplatz des Bahnhaltdepunktes Bad Segeberg an die überplante Fläche.

4.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über eine Ampelkreuzung an der Bundesstraße B 206.

4.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ dar.

5.3 Bebauungsplan

Die überplante Fläche liegt vollständig innerhalb der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77. Der Plan setzt für den überplanten Bereich ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ fest. Für die beiden vorhandenen Gebäude werden zwei Baufelder mit einer maximalen Grundflächenzahl von 1.750 m² sowie einer Geschossflächenzahl von 2.100 m² ausgewiesen. Zwischen den Gebäuden und südlich des westlichen Gebäudes wird eine Fläche für Kfz-Stellplätze umgrenzt.

Das überplante Gebiet findet sich, bedingt durch den Verkehrslärm von der Bundesstraße B 206, im Lärmpegelbereich V und VI gem. DIN 4109.

6. Veranlassung und Ziel der Planung

6.1 Anlass

Innerhalb der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 sind gem. den textlichen Festsetzungen lediglich Büros als Dienstleistungen zulässig. Dies führt dazu, dass eine im Obergeschoss angesiedelte Tanzschule als „anderer Dienstleister“ derzeit unzulässig ist. Dieser enge Festsetzungskatalog war nicht Ziel der 2. Änderung. Aus diesem Grund soll die textliche Festsetzung unter dem Punkt „Dienstleistungen“ geändert werden, um neben Büros weitere für diesen Ort städtebaulich verträgliche Dienstleistungen zu ermöglichen und die Belebung des Gebäudes zu erreichen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird ausschließlich die textliche Festsetzung 1.2 „Dienstleistungen“ der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuer Bahnhof“ neu gefasst und vollständig ersetzt. Die weiteren textlichen Festsetzung und die zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der 4. Änderung unberührt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher lautet die Festsetzung unter 1.2 „Dienstleistungen: *„Im Obergeschoss des Gebäudes 1 sind Büros, z.B. Anwalts- und Steuerberatungskanzleien, Planungsbüros und Reisebüros, im Erdgeschoss ist eine Touristen-Info mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m² zulässig.“*

Diese Festsetzung wird wie folgt geändert, um ein breiteres Nutzungsspektrum der Räumlichkeiten durch Dienstleister zu ermöglichen: *„Im Obergeschoss des Gebäudes 1 sind Büros (z. B. Anwalts- und Steuerberatungskanzleien, Planungs- und Reisebüros) und sonstige Dienstleistungsangebote (z. B. Tanz- und Fitnessstudio, Arzt- und Massagepraxen, Physiotherapeuten) zulässig. Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr fallen nicht unter die sonstigen Dienstleistungsangebote und sind unzulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten veranstalten, sowie Wettbüros.*

Im Erdgeschoss ist eine Touristen-Info mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m² zulässig.“

Städtebaulich ungewünschte Nutzungen sind zugleich ausgeschlossen. Insbesondere Vergnügungsstätten jeglicher Art würden dem Ziel, die Verbindung zwischen Bahnhofpunkt und Innenstadt gestalterisch aufzuwerten, entgegenstehen. Ebenfalls wird der Bahnhofpunkt sehr viel von Schulkindern und Jugendlichen genutzt und soll für diese Zielgruppe attraktiv bleiben. Die Entstehung eines „Angstraumes“ soll verhindert werden.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus der wirksamen 24. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

9. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Durch das Verfahren entstehen keine weiteren Kosten, da das Vorhaben bereits umgesetzt wurde und ausschließlich der Festsetzungskatalog unter dem Textteil zur „Art der baulichen Nutzung“ erweitert wird.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 31.01.2017 gebilligt.

Bad Segeberg, den 06.02.2017




Bürgermeister