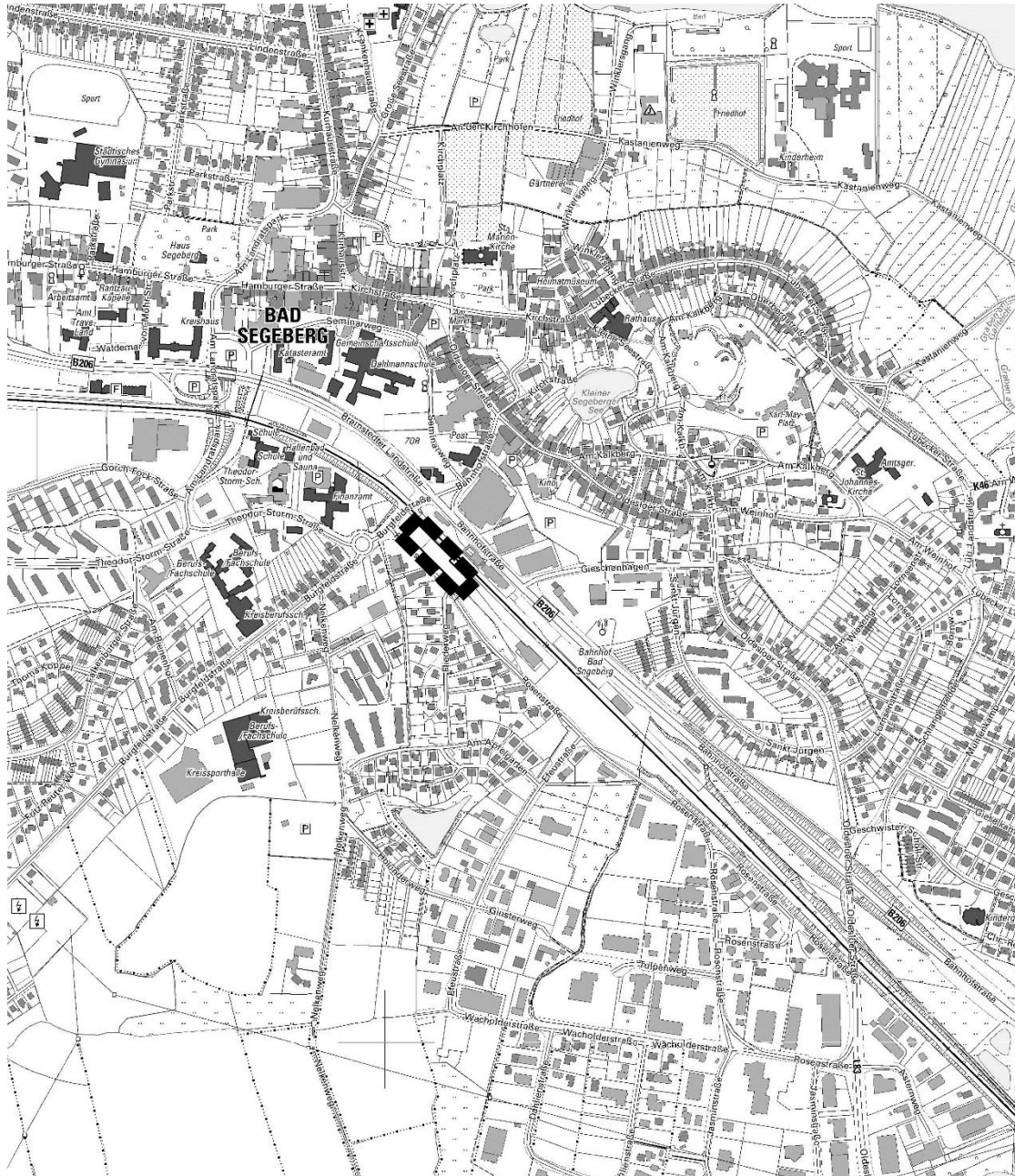


# 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



**Begründung**



Stadt Bad Segeberg  
Der Bürgermeister  
Lübecker Straße 9  
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.1 Lage des Plangebiets .....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
<b>2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	1
2.2 Rechtsgrundlagen .....	1
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>1</b>
3.1 Städtebau .....	1
3.2 Pkw-Verkehr .....	2
3.3 Infrastruktur .....	2
3.3.1 Niederschlagswasser .....	2
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
4.2 Flächennutzungsplan .....	2
4.3 Landschaftsplan .....	2
<b>5. Veranlassung und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen.....	3
6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung .....	3
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	3
6.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen .....	4
6.6 Nachrichtliche Übernahmen .....	4
<b>7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft</b> .....	<b>4</b>
<b>8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>9. Hinweise</b> .....	<b>5</b>
9.1 Altlasten .....	5
9.2 Werbesatzung .....	5
9.3 Bodendenkmale .....	5
9.4 Kampfmittel .....	5
<b>10. Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>6</b>
<b>11. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>6</b>
<b>II. Beschluss</b> .....	<b>6</b>



## **I. Begründung**

### **1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich**

#### 1.1 Lage des Plangebiets

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

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2.689 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster im Norden, dem ehemaligen Güterschuppen im Osten, die Rosenstraße im Süden und die Burgfeldstraße im Westen.

### **2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen**

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 26.03.2019 die Aufstellung der 5. 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 als Park & Ride Parkplatz genutzt wurde und mit der 5. Änderung lediglich die Umnutzung in eine private Stellplatzanlage sowie private Parkflächen für die Parkbewirtschaftung planungsrechtlich vorbereitet wird.

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

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.04.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### 3.1 Städtebau

Auf der überplanten Fläche befand sich bis zur Veräußerung an den jetzigen Eigentümer ein öffentlicher Park & Ride Parkplatz. Dieser wurde im Gegensatz zu dem Parkplatz westlich des Bahnhaltdepotpunktes von Bad Segeberg wenig genutzt. Teilweise ist die Fläche unbefestigt. Eine Ausweisung von Parkbuchten auf der Fläche erfolgte nicht, so dass hier beliebig geparkt werden durfte.

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

Östlich der Park & Ride Anlage schließt die Stellplatzanlage des Que-Danceclubs sowie im weiteren Verlauf eine Verladestation für Baumstämme und Holz von LKWs auf die Bahn an.

Mit Beginn des Bauleitplanverfahrens stand ein Großteil der überplanten Flächen noch unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsgebot. Zur Entlassung von Teilflächen aus diesem Gebot wurde parallel zum Verfahren beim Eisenbahn-Bundesamt ein Antrag auf Freistellung gestellt. Diesem Antrag wurde mit Bescheid vom 17.09.2019 entsprochen. Die Deutsche Bahn behält als Hinterlieger weiterhin ein „Wegerecht“ im Plangebiet. Dieses wird als Fläche für die Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.2 Pkw-Verkehr

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

### 3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

#### 3.3.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über zwei vorhandene Bodenabläufe in den Kanal der Deutschen Bahn entwässert. Hierfür liegt dem Vorhabenträger ein Gestattungsvertrag vor.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 nicht berührt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine Fläche für den überörtlichen Verkehr „Bahnanlage“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Berichtigung in eine Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ und in eine gewerbliche Fläche geändert. Eine Teilfläche bleibt unverändert „Bahnanlage“. Unmittelbar östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ebenfalls eine gewerbliche Fläche dargestellt.

### 4.3 Landschaftsplan

Innerhalb des Landschaftsplans ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Landschaftliche Besonderheiten liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

### 4.4 Bebauungsplan

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

## 5. Veranlassung und Ziel der Planung

Der Park & Ride Parkplatz wurde nur wenig genutzt und aus diesem Grund von der Stadt Bad Segeberg veräußert. Der neue Eigentümer sieht nun die Nutzung als Stellplatzanlage für seine Verwaltungs- und Wohngebäude in der Burgfeldstraße vor. Da auf der Fläche bisher ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Insgesamt 20 Parkplätze bleiben der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung erhalten. Für diese darf der Eigentümer gem. Kaufvertrag ortsübliche Parkgebühren verlangen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 vollständig durch die Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Stellplatzanlage ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung auf der unmittelbar angrenzenden Fläche im Osten sowie der Flächen nördlich der Bahnanlage. Da kein Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, sind hier keine baulichen Anlagen zulässig. Dies wird ebenfalls durch die überlagernde Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie Garagen ausgeschlossen. Auf den Ausschluss von ungewünschten Nutzungen im Gewerbegebiet kann daher verzichtet werden.

### 6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Auf der westlichen Stellplatzanlage sind nur Stellplätze ohne Schutzdach zulässig. Dieser Bereich ist von der Rosenstraße sowie von Bahnhofpunkt aus gut einsehbar. Um hier keinen ungepflegten Garagenhof entstehen zu lassen, sind hier weder Garagen noch Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) zulässig.

Neben den „offenen“ Stellplätzen sind auf der östlichen Fläche auch Stellplätze mit Schutzdach sowie Garagen zulässig. Dieser Bereich ist zur Rosenstraße eingegrünt und von Bahnhofpunkt nicht mehr unmittelbar einsehbar. Die Anordnung von Garagen ist daher städtebaulich vertretbar.

### 6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die 20 öffentlich zugänglichen Parkplätze werden im Westen angeordnet. Da es sich nicht um erforderliche Stellplätze gem. Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein handelt, wird für diese eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine private Fläche. Die Parkplätze werden durch den Vorhabenträger bewirtschaftet.

### 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bernstein bzw.

Amber) Lichtquelle) zulässig. Das Licht ist nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

#### 6.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Aufgrund der Lage der Fläche im Bereich des Bahnhofpunktes der Stadt, soll eine Gliederung der Stellplatzanlage und Parkfläche mit Bäumen zu einer städtebaulichen Aufwertung der Fläche führen. Dazu sind im Plangebiet insgesamt sechs Bäume in der Pflanzqualität 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dabei gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen. Es sind nur heimische Arten zulässig, die bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

#### 6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Für die Deutsche Bahn als Hinterlieger bleibt durch die nachrichtlich übernommene Fläche für Bahnanlagen die Erreichbarkeit ihrer technischen Anlagen gesichert. Über dieses Flurstück sind zudem der Parkplatz und die Stellplatzanlage sowie der ehemalige Güterschuppen erschlossen.

### 7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird eine bisher als Park & Ride Parkplatz genutzte Fläche in eine private Stellplatzanlage umgenutzt. Zudem bleiben 20 Stellplätze für die Öffentlichkeit erhalten. Dadurch verändern sich die Nutzung der Fläche und damit die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Wesentlichen nicht.

Ein bisher unversiegelter Bereich wird voraussichtlich im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzanlage versiegelt. Diese Versiegelung wäre bereits heute zulässig.

In der Änderung des Bebauungsplanes wird das Anpflanzen von sechs Bäumen festgesetzt. Dies führt zu einer Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes und trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei. Derzeit ist auf der Fläche kein Grün vorhanden.

Lärm durch den Verkehr auf der Stellplatzanlage ist zu vernachlässigen, da sowohl die Bahnanlage als auch die Bundesstraße größere Auswirkungen auf die Umgebung haben.

### 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Um im Flächennutzungsplan eine Baufläche für den Bereich darstellen zu können, wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Möglich wäre ebenfalls eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ohne eine Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Diese müsste dann ebenfalls im Flächennutzungsplan übernommen werden. Eine solche Darstellungstiefe würde allerdings nicht dem Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entsprechen.

Für den Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ wird eine Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ dargestellt. Die verbleibenden Flächen für die Bahnanlagen bleiben in ihrer Darstellung unverändert.



## 9. Hinweise

### 9.1 Altlasten

Das Plangebiet umfasst in Teilen einen ehemaligen Güterbahnhof mit Lagerhalle. Hinweise auf Werkstätten, Tankanlagen oder andere altlastenrelevante Nutzungen des betroffenen Teilbereiches haben sich bei der historischen Recherche nicht ergeben. Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auf langjährig als Bahnhofsgelände genutzten Flächen, wie der vorliegenden, Belastungsbereiche vorhanden sein können. Sollte im Zuge von Flächenentsiegelungen oder Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreise Segeberg gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen. Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu überprüfen. Anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr zu beproben, nach LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu verwerten.

### 9.2 Werbesatzung

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

### 9.3 Bodendenkmale

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

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

### 9.4 Kampfmittel

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

## 10. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.689 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ -privat-	533 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet / Stellplatzanlage mit und ohne Garagen	1.506 m <sup>2</sup>
Bahnanlage (nachrichtlich)	650 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.689 m<sup>2</sup></b>

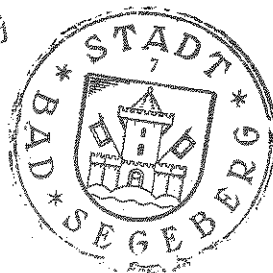
## 11. Kosten und Finanzierung

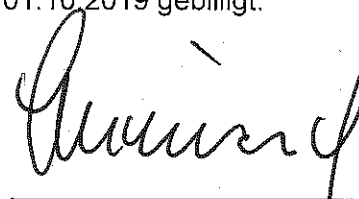
Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für das Verfahren. Dies wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

## II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 01.10.2019 gebilligt.

Bad Segeberg, den 11.10.2019



  
Bürgermeister