

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 13

der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Zwischen Wahlstedter Straße und Bahnhofstraße“

Aufgestellt:

Im Auftrag der Gemeinde Fahrenkrug

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung

Dipl. Ing. Eberhard Gebel

Wickelstraße 9

23795 Bad Segeberg

## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Begrünung
  3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 5. Altlasten
  3. 6. Immissionen
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 7. 3. 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Zwischen Wahlstedter Straße und Bahnhofstraße“ neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist in dem z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug überwiegend als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ein schmaler Streifen im nördlichen Bereich gehört zu einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Teil.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Lage und Bestand des Gebietes**

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Fahrenkrug, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Wahlstedter Straße K102
- im Süden durch vorhandene Bebauung
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. Bahnanlagen

## **2. Planungsziele**

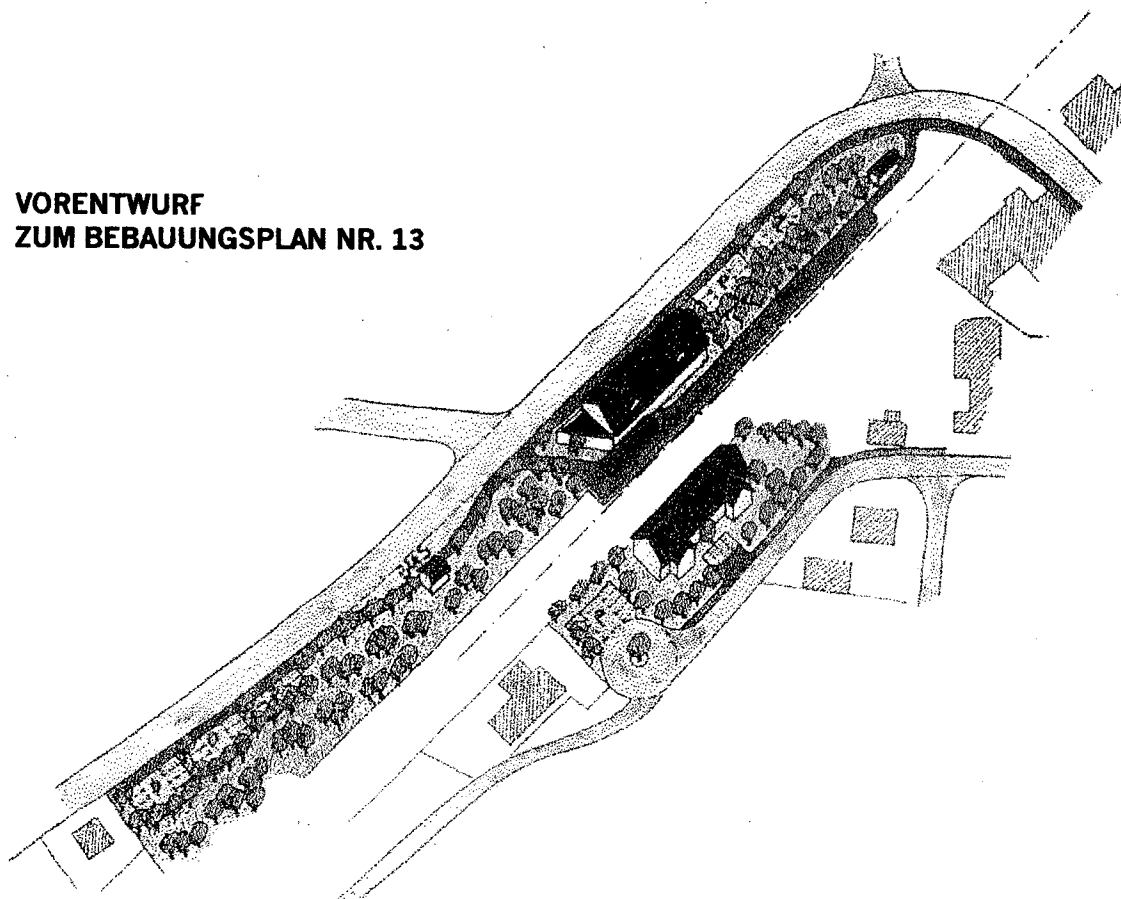
Anlässlich der Wiedereröffnung der Bahnstrecke Bad Segeberg - Neumünster ist zur wirtschaftlichen und strukturellen Stärkung des Bahnhofsumfeldes eine Überplanung dieses Bereiches erforderlich.

### 3. Entwicklung des Planes

#### 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt nördlich und südlich der Bahnschienen die Ausweisung von Mischgebieten. Für diese Bereiche ist eine offene, eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Mindestgrundstücksgröße wird hierbei mit  $1000 \text{ m}^2$  für die nördliche und  $1400 \text{ m}^2$  für die südliche Fläche festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und soll eine dem Charakter eines Bahnhofsumfeldes entsprechende Verdichtung in diesem Bereich ermöglichen. Durch die Festlegung von 1 Wohneinheit pro Einzelhaus wird eine ausschließliche Wohnnutzung in diesem Bereich verhindert und so die Ansiedlung von kleineren gewerblichen Betrieben gefördert.

**VORENTWURF  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13**



Innerhalb der nördlich der Bahngleise gelegenen Fläche innerhalb der für Bahnanlagen vorgesehenen Fläche ist eine Überdachung mit Infopunkt sowie Sitzplätzen und Fahrradbügeln als Bahnhaltepunkt geplant. Weiterhin sind innerhalb der nördlich gelegenen Fläche ca. 38 öffentliche Pkw-Stellplätze für eine Park & Ride-Nutzung vorgesehen. Hinzu treten überdachte Fahrradständer im Nordosten dieses Bereiches. Für die weitere verkehrliche Erschließung ist ein Fuß- /Radweg im Bereich des Bahnsteiges festgelegt, außerdem ist ein Fuß- /Radweg entlang der Wahlstedter Straße K102 geplant. Im selben Zuge wird die Bushaltestelle mit Haltebucht an der Wahlstedter Straße an die

geplante Stelle verlegt. Die übrigen Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie eine Begrünung dieses Gebietes mit neu zu pflanzenden Bäumen angestrebt.

Für die südlich der Bahnschienen gelegene Fläche ist für eine optimale verkehrliche Erschließung des als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches die Anlage eines Wendehammers in der Bahnhofstraße vorgesehen. Hinzu treten ca. 8 öffentliche Parkplätze im Bereich des Wendehammers für eine für das Mischgebiet erforderliche Stellplatzsicherung.

Eine Grundlage für die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 13 stellen die in der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) des Amtes Segeberg-Land zusammengestellten Orientierungspunkte dar.

Folgende umgesetzte Vorschläge stammen aus der LSE:

- neuer Haltepunkt im derzeitigen Bahnhofsbereich
- Anlage des Bahnhofes nördlich der Bahngleise (= Siedlungsschwerpunkt und Entwicklungspotential der Gemeinde nördlich der Bahn)
- Erhalt der Grünfläche am nördlichen Bahnflächenrand (= ehemalige Laderampe)
- Fußweg Richtung Grüner Weg

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1, 45 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Mischgebiet (MI)	ca. 0, 23 ha
• Fläche für Bahnanlagen	ca. 0, 40 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0, 39 ha
• Grünfläche	ca. 0, 43 ha

---

ca. 1, 45 ha

Durch die vorliegende Planung wird eine nachhaltige Ortsentwicklung im Bahnhofsumfeld erreicht.

### 3. 3. Begrünung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

### **3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das nördlich gelegene Mischgebiet durch die Wahlstedter Straße K102 und für das südlich angesiedelte Mischgebiet durch die Bahnhofsstraße.

### **3. 5. Altlasten**

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 sind keine Altstandortverdachtsflächen bekannt.

### **3. 6. Immissionen**

Bezüglich des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 13 sind in der Gemeinde Fahrenkrug keine planungsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen gemeindlichen Leitungen und Einrichtungen.

Die örtliche Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SchleswagAG.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVWG - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Fahrenkrug wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug in ihrer Sitzung am 17.07.2001 gebilligt.

Fahrenkrug, den 29.08.2001

Siegel



.....  
Bürgermeister