

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet "Kurhausgelände"

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes
 - III. Städtebauliche Maßnahmen (jetzige Nutzung, geplante Nutzung)
 - IV. Beteiligte Grundeigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - V. Verkehrsflächen, Stellplätze und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
 - VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - VII. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
 - VIII. Kosten
-

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet "Kurhausgelände" ist nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) aufgestellt.

Sie wird aus dem am 16.1.1967 genehmigten Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BAUNVO mit der Nutzungsangabe "Kurzentrums, Hotel" dar.

II. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Kurhausstraße auf dem Hochufer westlich des Großen Segeberger Sees. Seine Lage ergibt sich aus dem Übersichtsplan M. 1:5000. Es ist 1,2375 ha groß.

III. Städtebauliche Maßnahmen (jetzige Nutzung, geplante Nutzung)

Der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 7.6.1971 -IV 81 d -813/04-60.5(28)- genehmigte und am 27.7.1971 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet "Kurhausgelände" setzt für das Baugrundstück Nr. 3 mit der Zweckbestimmung "Kurzentrums" die Nutzungsart als "Hotel" fest. Demgemäß wurde das zu dem Hotelkomplex gehörende 12-geschossige Bettenhaus nach der Errichtung durch die Kurhotel GmbH zu Beherrbergungszwecken genutzt. Die Wirtschaftlichkeit war zu diesem Zeitpunkt gewährleistet, da die Kurhotel GmbH durch Vertrag mit der Bundesversicherungsanstalt den überwiegenden Teil der Räume zur Unterbringung von Kurgästen abvermietet hatte. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, wie sie mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen verfolgt

wurden, waren damit gewährleistet.
Diese Verhältnisse erfuhren dann aber eine grundlegende Änderung, als die BfA das Mietverhältnis aufkündigte und gleichzeitig auch ein allgemeiner Rückgang des Fremdenverkehrs und der Übernachtungen eintrat.

Nachdem die völlig veränderte Situation seit mehr als 3 Jahren besteht und auch eine Änderung sich nicht abzeichnet, dürfte die festgesetzte Nutzung mit der städtebaulichen Ordnung nicht mehr in Einklang stehen. Das Gebäude erfordert einerseits einen hohen Unterhaltungsaufwand, bringt andererseits aber keinerlei Erträge. Diese völlige Unwirtschaftlichkeit hat bereits in der Vergangenheit zu einem wesentlichen Unterhaltungsrückstand geführt; auf Dauer würde sie dazu führen, daß eine Ruine entsteht. Ferner verursacht sie auch einen wesentlichen Steuerausfall.

Das BVerwG hat durch Urteil vom 29.9.1978 -4 C 30.76- entschieden, daß die planerische Festsetzung im Ergebnis ein unzumutbares Bauverbot auf Dauer darstellt, wenn die einzig zulässige Nutzung des Grundstücks an der dauernden Unwirtschaftlichkeit scheitert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist daher beabsichtigt, für das 12-geschossige Bettenhaus ab dem 1. Obergeschoß Wohnnutzung zu ermöglichen.

Nach Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen entstehen 141 Appartement-Wohnungen, die an Kaufinteressenten veräußert werden. Die Käufer können die Appartement-Wohnungen selbst zu Wohnzwecken nutzen, sie an Dritte zu diesem Zweck vermieten, aber auch im Bedarfsfalle für Beherbergungszwecke an das Kurhotel überlassen.

Damit gehen die Räume zumindest nicht im vollen Umfange für den Fremdenverkehr verloren. Im übrigen stehen dem Kurhotel aber auch noch 80 Zimmer mit ca. 180 Betten im Hoteltrakt zur Verfügung.

Eine Nutzung für sonstige gewerbliche oder freiberufliche Zwecke (z.B. Arzt- oder Anwaltspraxen) wird ausgeschlossen.

IV. Beteiligte Grundeigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eigentümer ist die Kommanditgesellschaft Kurhotel Bad Segeberg GmbH & Co. in Bad Segeberg. Die entstehenden Wohnungen werden als Eigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) veräußert. Da es sich um eine Änderung der Nutzung innerhalb eines bestehenden Gebäudes handelt, sind sonstige Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung) nicht erforderlich.

V. Verkehrsflächen, Stellplätze und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Sämtliche Erschließungsanlagen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 erstellt worden und vorhanden. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden daher durch die Planänderung nicht ausgelöst.

Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf sind ebenfalls nicht erforderlich.

Für die entstehenden Eigentumswohnungen sind in einer Entfernung von ca. 400 m auf dem Parkplatz "Backofenwiese" 143 Stellplätze vorhanden (vgl. beigelegten Plan). Die Stellplätze werden durch Baulast gesichert.
Die Errichtung weiterer Stellplätze über die innerhalb des

Bebauungsplangebietes Nr. 28 vorhandenen 119 Stellplätze der Kurhotel GmbH hinaus, ist nicht erforderlich, aber auch nicht opportun, da sonst der Betrieb der benachbarten Reha-Klinik beeinträchtigt würde. Die geringfügige Überschreitung der zumutbaren Entfernung (Abschnitt 6 des Stellplatzerlasses vom 10.6.1975) ist wegen der reizvollen und attraktiven Wegstrecke entlang der Promenade am Großen Segeberger See in Kauf zu nehmen.

VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasserversorgung incl. Löschwasser, Strom, Fernsprechanlagen, Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung, Abfallbeseitigung sind durch Anschluß an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

VII. Erforderliche öffentliche Einrichtungen

Schulen, Kindergärten, Kirchen und andere öffentliche Einrichtungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht bedingt. Die Stadt Bad Segeberg bietet alle Schularten. Kindergärten, Kinderhorte, Altenheime und Altenbegegnungsstätte sind im Stadtgebiet vorhanden. Ärztliche Versorgung ist durch das Kreiskrankenhaus, die Reha-Klinik und eine ausreichende Zahl von Arztpraxen und Apotheken sichergestellt. Für die sportliche Betätigung und sinnvolle Freizeitgestaltung sind ausreichend Möglichkeiten aller Art gegeben.

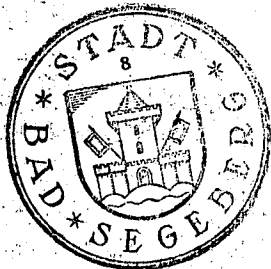
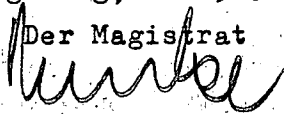
VIII. Kosten

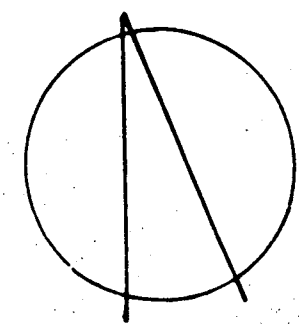
Durch die Planung entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Kosten.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet "Kurhausgelände" wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09.11.1982 gebilligt.

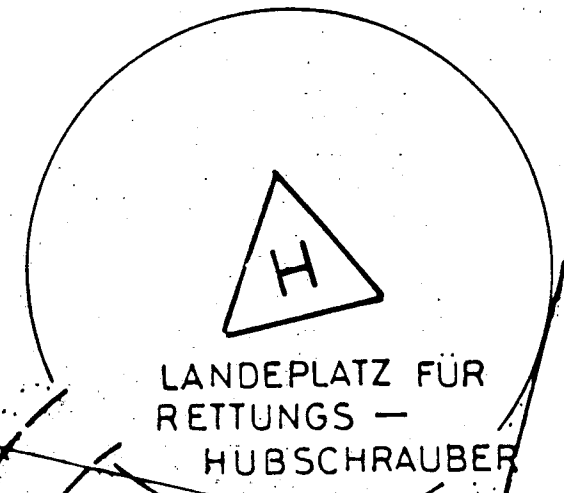
Bad Segeberg, den 30. April 1982

Der Magistrat





M. 1: 500



LANDEPLATZ FÜR
RETTUNGS -
HUBSCHRAUBER

ca. 70 m

zum Gr. See

offener Graben

Erweiterung
ca. 23,0 m

Friedhof

ca. 73,0 m

FREIZUHALTENDE
FAHRGASSE F. RETTUNGSWAGEN

143 STELLPLATZE

MIT EINTRAGUNG
EINER BAULAST
F. ca. 3.510 m²

ca. 62,0 m

~84 P

ca. 52,0 m

An den Kirchhöfen

Friedhof