

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet

Kirchstraße / Kurhausstraße / Kanal

-
- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - III. Städtebauliche Maßnahmen
 - IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
 - VII. Erschließung
 - VIII. Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahme
-

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß den einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977/1986 aufgestellt worden. Der zu überplanende Bereich wurde aus dem Flächennutzungsplan und dessen 27. Änderung (Kerngebiet) entwickelt.

II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bad Segeberg und wird im Norden durch den Grünbereich zum Großen Segeberger See, im Osten von der Marienkirche und den kirchlichen Einrichtungen, im Süden durch die Kirchstraße (Fußgängerzone) und im Westen durch die Kurhausstraße (Fußgängerzone) begrenzt.

Es hat eine Größe von ca. 16.000 qm.

III. Städtebauliche Maßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im wesentlichen

- a) der rückwärtigen Andienung der Geschäfte in der vorhandenen Fußgängerzone (Kirchstraße, Kurhausstraße),

- b) der Schaffung öffentlicher Parkplätze zur Funktionser-
tüchtigung dieses regionalen Einkaufs- und Dienstlei-
stungszentrums,
- c) der fußläufigen Verbindungen (Twieten) vom öffentlichen
Parkplatz zur Fußgängerzone,
- d) dem Denkmalschutz, der Erhaltung von stadtbildprägenden
Gebäuden sowie erhaltenswerten Straßenkanten und Stras-
senplatzräumen. Die Denkmale sind in der Planzeichnung
dargestellt.

Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Grund-
zügen des bestehenden Rahmenplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Vergnü-
gungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO teilweise ausge-
schlossen; darüber hinaus ist die Errichtung von Tankstel-
len unzulässig, da sie einerseits aufgrund ihrer Nutzung
den Verkehr anziehen würden und sie andererseits in gestal-
terischer Hinsicht durch notwendige Zufahrten und Frei-
flächen negative Auswirkungen auf das Gesamtbild hätten.

Im Teil B - Text - der Bebauungsplansatzung wird festge-
setzt:

"Im Kerngebiet (MK) ist die Nutzung unter § 7 Abs. 2 Ziffer
5 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Vergnügungsstätten wie
Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S. des § 33 i
der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten
mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ-
und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf
Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind
ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9
BauNVO)."

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt sieht in der
Kirchstraße und Kurhausstraße (Fußgängerzone), die sich in
einem gehobenen Ausbauzustand befinden, die Erhaltung ge-
wachsener städtebaulicher Strukturen vor. Insbesondere soll
in diesem Bereich eine Verdrängung des gehobenen Einzelhan-
dels in Randbereiche verhindert werden. Atypische Betriebs-
formen sind daher bewußt ausgeschlossen. Die Zulassung von
Spielhallen und anderen ähnlichen Vergnügungsstätten in der
Fußgängerzone würde den Bestand der Einzelhandelsgeschäfte
und deren Existenzgrundlagen erheblich gefährden und damit
ein Absinken des Niveaus dieser gehobenen Einkaufsstraßen
herbeiführen sowie das Stadt- und Straßenbild negativ be-
einträchtigen (Senkung der Qualität, "Trading-down"
-Effekte).

Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen, zumal einzelne derartige vorhandene Anlagen in der Innenstadt Bad Segeberg, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30, zugelassen worden sind.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren für die Innenstadt vom 20.03.1986, in Kraft seit 07.05.1986.

Zur Zeit ist bereits fertiggestellt:

1. Planstraße (Andienungsstraße),
2. öffentlicher Parkplatz zur Hälfte (Westteil) mit ca. 38 Parkplätzen,
3. a) öffentliche Twiete zwischen den Gebäuden Kirchstraße 39 und 41,
b) private Verbindung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über das Grundstück Kirchstraße 31,
4. Begrünung des öffentlichen Parkplatzes (Westteil).

Außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist die angrenzende Fußgängerzone (Kirchstraße/Kurhausstraße) 1984 fertiggestellt worden.

Stadtbildprägend sind die vorhandenen Traufgassen zwischen den Gebäuden:

- Kurhausstraße 5 und 7
- Kirchstraße 23 und 25
- Kirchstraße 27 und 29
- Kirchstraße 29 und 31
- Kirchstraße 43 und 45.

Daher sind für diese Bereiche die abweichende Bauweise durch Baulinien festgesetzt.

Darüber hinaus wird durch Darstellung des Denkmalschutzbereiches Marienkirche hervorgehoben, daß in ihrer unmittelbaren Umgebung eine beeinträchtigende Bebauung vermieden werden soll.

Die Segeberger Volksbank beabsichtigt auf ihrem unbebauten Grundstück Kurhausstraße 11 den Bau eines Verwaltungsgebäudes in 4-geschossiger Bauweise (4. Geschoß als Satteldach).

Zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt wird die Errichtung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

Private Stellplätze

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr werden bei Um- und Erweiterungsbauten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.

Auf dem Eckgrundstück Kurhausstraße 11 der Segeberger Volksbank ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage vorgesehen.

Für die gemäß § 172 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Gebäude Kirchstraße 23, 25 und 27 und Kurhausstraße 3 und 5 kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung versagt werden, weil sie gemäß § 172 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden in der direkten Nachbarschaft das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen, und in diesem Sinne von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Planungsgebiet steht im Eigentum von Privatpersonen. Die Planstraße und die Twiete zwischen den Gebäuden Kirchstraße 39 und 41 stehen im Eigentum der Stadt Bad Segeberg; die Parkplatzfläche soll von der Stadt käuflich erworben werden.

V. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung:

Das Plangebiet hat Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswig AG.

b) Strom- und Gasversorgung:

Das Plangebiet hat Anschluß an die zentralen Netze der Schleswig AG.

c) Löschwasserversorgung:

Das Löschwasser wird aus der Trinkwasserleitung der Schleswig AG entnommen. Unterflurhydranten sind vorhanden.

d) Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über vorhandene Straßenkanäle abgeführt.

e) Abfallbeseitigung:

Müll und Abfall werden in festen DIN-Behältern gesammelt, vom Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt abgefahren und unschädlich beseitigt.

VI. Erforderliche öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind öffentliche Einrichtungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Solche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Altersheime, Kirchen, Friedhöfe, Krankenhaus usw.) sind jedoch in der näheren Umgebung vorhanden.

VII. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen; der öffentliche Parkplatz ist zur Zeit zur Hälfte fertiggestellt. Auf dem Hintergelände des Grundstücks Kirchstraße 27 ist der Abbruch der früheren Kfz.-Werkstatt vorgesehen.

Die hier früher ansässige Firma ist an den Stadtrand ausgesiedelt worden.

Nach Abbruch des Gebäudes und Erwerb der Teilflächen der Grundstücke Kirchstraße 25, 27 und 29 kann der Endausbau der Planstraße und des Parkplatzes vorgenommen werden.

VIII. Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahme

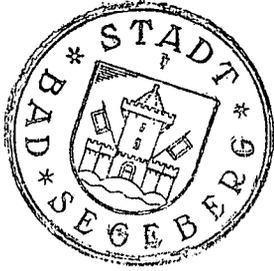
Die Maßnahmen werden mit Städtebauförderungsmitteln finanziert.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich einer Sanierungssatzung nach dem vereinfachten Verfahren (kein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet).

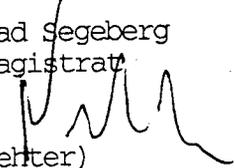
Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf die Grundstücke verteilt.

Die Stadt Bad Segeberg trägt gem. § 129 BauGB 10 % der Erschließungskosten.

Bad Segeberg, den 26. Oktober 1990/26.08.1992



Stadt Bad Segeberg
Der Magistrat


(Nentner)
Bürgermeister

Ergänzt gemäß Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Segeberg vom 05.08.1992 (V 4/61.21/V 1 f).