

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet westlich der Kurhausstraße zwischen Lindenstraße und Landratspark

---

- 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
- 

I.        Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der B-Plan ist gemäß den einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 aufgestellt worden. Der zu überplanende Bereich wurde aus dem Flächennutzungsplan des Jahres 1967 (Kerngebiet) entwickelt.

II.       Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bad Segeberg und wird im Norden durch die Lindenstraße, im Osten von der Kurhausstraße, im Süden durch die Straße Am Landratspark (Verbindungsstraße von der Kurhausstraße zur Hamburger Straße) und im Westen von den Hausgrundstücken Parkstraße und Lindenstraße begrenzt.

Es hat eine Größe von ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

III.      Städtebauliche Maßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im wesentlichen der Zielsetzung, die wertvolle Bausubstanz und die derzeitige Struktur zu erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Geschäftsgrundstücke an der Kurhausstraße ( Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ). Außerdem betreibt die Stadt Bad Segeberg ein öffentliches Parkhaus mit 320 Pkw-Stellplätzen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Geschäftsgrundstücke befinden sich Lagergebäude, Werkstätten und Stellplätze, deren Erweiterung auch künftig zugelassen werden soll.

Diese Struktur, die durch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Geschäfte ergänzt wird, ergibt ein für die Innenstadt ansprechendes gehobenes Gefüge, dessen Erhalt beabsichtigt ist.

Die Kurhausstraße ist eine historische Straße in verbessertem Ausbauzustand; sie führt von der Innenstadt (Fußgängerzone) zu den Kureinrichtungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich weitgehend an den Grundzügen des bestehenden Rahmenplanes Innenstadt. In der "Denkmalpflegerischen Zielplanung der Stadt Bad Segeberg" sind aufgeführt:

- a) erhaltenswerte Straßen- und Platzräume bzw. erhaltenswerte Straßenkanten,
- b) Wohnhaus Kurhausstraße 30 aus dem Ende des 19. Jahrhunderts (Kennziffer K).

Die Denkmale sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zu a) Bereich von Haus Kurhausstraße 20 bis 38  
Die Straßenkante ist durch eine Baulinie dokumentiert.  
Die Straßenkante prägt das Ortsbild und ist von geschichtlicher Bedeutung.

Zu b) Mit der Erhaltungsfestsetzung des Kulturdenkmals soll dieses städtebaulich bedeutsame Gebäude geschützt werden. Im Falle der Modernisierung wird durch behutsame Maßnahmen die stadt-bildprägende Bedeutung beibehalten.

Die zu erhaltenden historischen Traufgassen sind im Text - Teil B - Ziffer 3 aufgeführt.

Durch die Erhaltung der historischen Traufgassen und damit der Hausbreiten soll die Maßstäblichkeit im Bebauungsplangebiet gewahrt bleiben. Ein Bruch im Stadtbild wird damit vermieden.

Da an der Kurhausstraße überwiegend eine zweigeschossige Bebauung besteht mit der Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen, ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze zuzüglich Dachgeschoß (D) festgesetzt worden.

Im Teil B - Text - Ziffer 1 der Bebauungsplansatzung wird festgesetzt:

"Im Kerngebiet (MK) sind 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 Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt sieht in der Kurhausstraße, die sich in einem gehobenen Ausbauzustand befindet, die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen vor. Insbesondere soll in diesem Bereich der Einzelhandel des gehobenen Bedarfs die Möglichkeit erhalten, die Ware zeit- und marktgerecht zu präsentieren. Atypische Betriebsformen sind daher bewußt ausgeschlossen. Die Zulassung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten in der Kurhausstraße würde den Bestand der Einzelhandelsgeschäfte und deren Existenzgrundlagen erheblich gefährden und damit ein Absinken des Niveaus dieser gehobenen Einkaufsstraße herbeiführen sowie das Stadt- und Straßenbild negativ beeinträchtigen. Darüberhinaus sind Spielhallen und andere Vergnügungsstätten in der Lage, wesentlich höhere Mieten zu leisten und damit einen Verdrängungswettbewerb einzuleiten, der den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderläuft.

Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer Fortsetzung der negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. 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 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 zugelassen worden sind.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Planungsgebiet steht im Eigentum von Privatpersonen mit Ausnahme des Parkhauses, das die Stadt Bad Segeberg zur Funktionsertüchtigung der Fußgängerzone errichtet hat.

V. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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 abgeholt 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 ausreichend im Stadtgebiet vorhanden.

VII. Erschließung

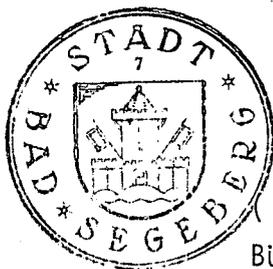
Das Plangebiet ist voll erschlossen.

VIII. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Kosten.

Bad Segeberg, 12. April 1988

Stadt Bad Segeberg  
- Der Magistrat -



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Nehter".

( Nehter )  
Bürgermeister