

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet
zwischen Hamburger Straße/Kirchstraße und Seminarweg,
westlich des Marktplatzes und östlich der
Straße Am Landratspark

- I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich)
- III. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen
- IV. Städtebaulicher Entwurf
 - IV. 1 Art der baulichen Nutzung
 - IV. 2 Maß der baulichen Nutzung
 - IV. 3 Gestaltung
 - IV. 4 Erhaltung baulicher Anlagen und städtebauliche Gebote
- V. Städtebauliche Daten
- VI. Ver- und Entsorgung
- VII. Bodenordnende Maßnahmen
- VIII. Kosten und Finanzierung

I. Rechtsgrundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan Nr. 53 ist entwickelt aus dem Flächennutzungsplan 1965 (Rechtskraft: 12.04.1967) und seiner 34. Änderung (Rechtskraft: 13.05.1992).

II. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich)

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil des innerstädtischen Geschäftsbereiches südlich der Fußgängerzone Hamburger Straße und Kirchstraße. Die südliche Abgrenzung stellt der Seminarweg dar, der sowohl als Anlieferstraße als auch der verkehrlichen Anbindung des Gebietes dient. Westlich erstreckt sich das Gebiet bis zur Straße Am Landratspark und östlich wird die Gebietsgrenze durch die Randbebauung am Marktplatz gebildet.

III. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

1. Städtebauliche Ordnung nach dem Rahmenplan und der Ortsgestaltungssatzung - Innenstadtbereich vom 07.03.1986
2. Sicherung der vorhandenen Twieten, Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche.
3. Ausschluß von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops).
4. Erhaltung und Erneuerung des historischen Stadtkerns durch Sanierung.
5. Rückwärtige Andienung der Geschäfte in der vorhandenen Fußgängerzone (Kirchstraße/Hamburger Straße) vom Seminarweg).
6. Denkmalschutz, Ausweisung der Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen - einfaches Kulturdenkmal.
7. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen - zu erhaltende stadtbildprägende Gebäude.
8. Festsetzung von drei Vollgeschossen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO teilweise ausgeschlossen; darüber hinaus ist die Errichtung von Tankstellen unzulässig, da sie einerseits aufgrund ihrer Nutzung den Verkehr anziehen würden und sie andererseits in gestalterischer Hinsicht durch notwendige Zufahrten und Freiflächen negative Auswirkungen auf das Gesamtbild hätten.

Im Teil B - Text - der Bebauungsplansatzung wird festgesetzt:

"Im Kerngebiet (MK) ist die mögliche Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen u.ä. Unternehmungen im Sinne 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 Hamburger Straße (Fußgängerzone), die sich in einem gehobenen Ausbauzustand befinden, die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen vor. Insbesondere soll in diesem Bereich eine Verdrängung des gehobenen Einzelhandels in Randbereiche verhindert werden. Atypische Betriebsformen 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 beeinträchtigen (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. 53, zugelassen worden sind.

Die Marktplatzgestaltung und Anlegung der Fußgängerzone sowie der Ausbau des Seminarweges sind abgeschlossen.

IV. Städtebaulicher Entwurf

Anhand der Vorgaben des Rahmenplanes wurde der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 gefertigt.

IV. 1 Art der baulichen Nutzung

Aus dem bestehenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt ist das Bebauungsplan-gebiet als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, um der Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, ist der Bau von Wohnungen in den Obergeschossen zulässig (vgl. textliche Festsetzung). Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Festsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB).

IV. 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze beträgt 1,0.
Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Erhaltung der historischen Traufgassen die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

IV. 3 Gestaltung

Gemäß Text - Teil B - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachneigungen von 40 bis 45 Grad zulässig. Hinter der straßenläufigen Randbebauung sind Pultdächer, in Material und Farbe dem Hauptdach angepaßt, zulässig. Im Bebauungsplangebiet sind drei Vollgeschosse vorgesehen.

IV. 4 Erhaltung baulicher Anlagen und städtebauliche Gebote

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung vom 07.03.1986 und der Erhaltungssatzung vom 18.12.1985 für den Innenstadtbereich. Die Vorschriften dieser Satzungen bleiben durch diese Bebauungsplansatzung unberührt.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsbereiche (§ 172 (1) 1. BauGB) bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 173 (1) BauGB. Gleiches gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen in den Erhaltungsbereichen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das Ortsbild und die Stadtgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden.

V. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet Nr. 53 hat eine Größe von etwa 1,47 ha.

Die Länge der drei Twieten beträgt ca. 30 - 40 m.

Die Gesamtlänge der Randbebauung entlang der Fußgängerzone (Kirchstraße / Hamburger Straße) beträgt etwa 300 m.

VI. 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 in ausreichender Zahl vorhanden.

d) Abwasserbeseitigung- Schmutzwasser:

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird über vorhandene Straßenkanäle abgeführt.

e) Abfallentsorgung:

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

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Planungsgebiet steht überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Im städtischen Eigentum steht die Twiete zwischen den Grundstücken Hamburger Straße 14 und 16 - Meiereitwiete - die Twiete zwischen den Grundstücken Hamburger Straße 4 und 6 "Seminartwiete" sowie die Twiete zwischen den Grundstücken Kirchstraße 34 und 36 "Dahlmantwiete" stehen im Privateigentum. Hier wird zugunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

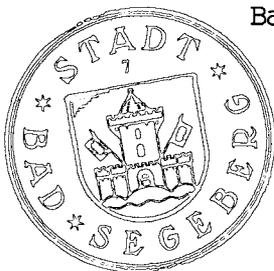
VIII. Kosten und Finanzierung

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

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Ausbau der Fußgängerzone und des Seminarweges wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf die Grundstücke verteilt.

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

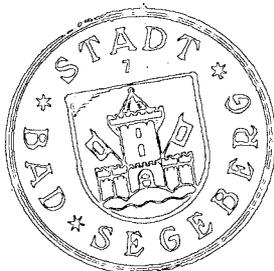
Bad Segeberg, den 24. Mai 1993



Stadt Bad Segeberg
Der Magistrat
[Handwritten Signature]
(Nehter)
Bürgermeister

Die vorstehende Begründung ist gemäß Verfügung des Landrats des Kreises Segeberg vom 12.10.1994, Az.: 52/61.21/54 f, um den darin gegebenen 2. Hinweis (-Ziff. IV. 4 der Begründung-) ergänzt worden.

Bad Segeberg, den 12. September 1995



Stadt Bad Segeberg
Der Magistrat
[Handwritten Signature]
(Nehter)
Bürgermeister

4.3 Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Efeustraße und die Wacholderstraße, beide abzweigend von der Rosenstraße, erschlossen. Von diesen Planstraßen zweigen eine Ring- (Dahlienstraße) und eine Stichstraße (Ginsterweg) ab. Alle Erschließungsstraßen sind zwischenzeitlich mit einem auch für Lastkraftwagen ausreichenden Straßenquerschnitt hergestellt.

Von der Efeustraße zweigen nach Westen die Straßen Am Apfelgarten und Holunderweg zu Erschließung der dortigen Wohnbaugebiete ab. Der Holunderweg dient gleichzeitig als Zufahrt zu dem Großparkplatz der Kreissporthalle. Für die Wacholderstraße ist eine spätere westliche Verlängerung zur Erschließung der in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen.

Über diese Planstraßen und die Rosenstraße ist das Gewerbegebiet auf kurzem Wege an überörtliche Hauptverbindungsstraßen, nämlich die Bundesstraße 206 und die Landesstraße 83 angebunden, so dass eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes gegeben ist. Der Schwerlastverkehr des Gewerbegebietes braucht somit nicht durch Wohngebiete bzw. durch die Innenstadt von Bad Segeberg zu fließen.

Zur weiteren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Kreuzungsbereich Rosenstraße/Burgfeldstraße/Bahnstrecke wird dieser als Kreiselsystem ausgebaut. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 74 ist bereits rechtskräftig. Diese Maßnahme kommt auch dem LKW-Verkehr aus den Gewerbegebieten Rosenstraße zugute.

Nach dem derzeitigen Planungsstand zur A 20 wird seitens der planaufstellenden Behörde (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr, Kiel) eine unmittelbar südlich des Plangeltungsbereichs des B-55 verlaufende Trassenvariante präferiert (sog. kleine Südumgehung, siehe Anlage S. 3). Die erforderlichen Umweltverträglichkeitsuntersuchungen sind für diesen Bereich abgeschlossen, die Linienbestimmung ist in Kürze zu erwarten.