

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18-neu/10. Änderung (Gebiet Markttwiete - Zentralparkplatz)

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Bad Schwartau und umfasst den gesamten Bereich der Fußgängerzone Markttwiete sowie einen Teilbereich des Zentralparkplatzes.

Der öffentliche Straßenbereich soll einer planungsrechtlichen Änderung unterzogen werden. Die Bauflächen sind von dieser Änderung nicht betroffen.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, die Fußgängerzone / Markttwiete neu zu gestalten.

Hierfür läuft seit längerem ein Planungsprozess mit einem bereits abgeschlossenen Bürger-Beteiligungsverfahren, in dem mehrere Varianten für die Umgestaltung dargestellt und diskutiert wurden.

Dabei ging es auch um den Erhalt oder die vollständige bzw. teilweise Entfernung der großen Platanen in der Markttwiete. Ergebnis des Planungsprozesses ist, dass die Variante weiterverfolgt werden soll, bei der insgesamt 20 Platanen (von insgesamt 57) im Innenstadtbereich erhalten bleiben sollen.

Die Planänderung ist erforderlich, um die Ziele der Ausbauplanung umzusetzen und zu sichern. Sie wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, weil es sich um einen Plan handelt, der der Innenentwicklung dient.

3. Ausgangssituation

Die Markttwiete wurde Anfang der 1980er Jahre gestaltet und ausgebaut. Dabei wurden auch die 57 Platanen im öffentlichen Raum gepflanzt. Diese sind inzwischen so hoch gewachsen, dass sie z.T. den Fußgängerbereich stark verschatten sowie die Fassaden der Geschäftshäuser beeinträchtigen. An einigen Stellen wurde das Pflaster durch das Wurzelwachstum angehoben.

Bei dem Planungsprozess wurde eine Erneuerung der gesamten Markttwiete angedacht, da das Pflaster teilweise stark beschädigt und die Begehbarkeit aufgrund der mittig angeordneten Entwässerungsrinnen eingeschränkt ist, insbesondere für Personen mit körperlichen Einschränkungen.

Die ersten Planungsvorstellungen zur Umgestaltung der Markttwiete wurden bereits in 2010 öffentlich vorgestellt. Im weiteren Planungsprozess wurden 3 Varianten hinsichtlich der Umgestaltung zur Diskussion gestellt. Die Variante B (Erhalt einiger Platanen – sog. „Linsen“-Lösung) wurde mehrheitlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Im zentralen Bereich der Markttwiete zwischen Markt und

Europaplatz verbleiben 14 von 26 Platanen. In den anderen Bereichen der Markttwiete Richtung Zentralparkplatz bleiben sechs Bäume erhalten. Am Europaplatz und in dem Bereich zwischen Europaplatz und Zentralparkplatz sollen neue Bäume gepflanzt werden.

Im Detail bleibt es der Ausbauplanung überlassen, welche Art von Bäumen und an welchen Standorten diese gepflanzt werden. Es sollen aber kleinwüchsige Bäume Verwendung finden.

Alle Varianten weichen aber hinsichtlich der Baumstandorte vom bestehenden B-Plan ab.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18-neu, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 12. Januar 1994 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Geschäftszentrum zwischen Eutiner Ring, Markttwiete und einen Teil der Lübecker Straße.

Dieser Bebauungsplan hatte die Bäume im Straßenraum als gestalterisches Element festgesetzt. Eine solche planungsrechtliche Festsetzung und damit standortmäßige Festlegung ist und war zwar zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Bebauungsplan nicht erforderlich, dennoch bietet sich Planungssicherheit für alle Beteiligten.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18-neu hat in der Markttwiete 54 Platanen festgesetzt. Dazu kommen noch 3 Platanen, die aber nicht festgesetzt worden sind (Summe: 57 Platanen). Nach dem derzeitigen Stand der Ausbauplanung sollen hiervon 20 Platanen (14 im Geltungsbereich dieser Planänderung plus 6 im Ursprungsplan Richtung Unterführungstunnel) stehen bleiben und 37 Exemplare entfernt werden. Weiterhin sollen 7 neue Bäume gepflanzt werden.

6. Planinhalt

Dieser Bebauungsplan-Änderung setzt die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume im Fußgängerbereich Markttwiete fest, um Planungssicherheit und den Erhalt der Bäume auf Dauer zu gewährleisten.

Mit der Planänderung soll das Gestaltungskonzept der Umgestaltung der Markttwiete somit planungsrechtlich hinsichtlich der Bäume abgesichert werden.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung des Geschäftszentrums hat diese Planung keine Auswirkungen, da nur Verkehrsflächen mit den Baumstandorten festgesetzt werden.

8. Umwelt

Im Bereich der Marktwiese wurde ein LHKW-Schaden im Untergrund festgestellt. Hierzu wurden bereits umfangreiche orientierende Untersuchungen durchgeführt. Die zuständigen Aufsichtsbehörden sind in das gesamte Verfahren eingebunden, bisher wurden keine Auflagen von dort erteilt. Es wird keine akute Gefährdung für die Bevölkerung gesehen.

Als nächster Schritt steht eine Detailuntersuchung an. Bestandteil wird auch ein Arbeitsschutzkonzept für die Durchführung der Baumaßnahme des Umbaus der Fußgängerzone sein.

Das gesamte Untersuchungsverfahren findet in enger Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises OH, des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein statt.

Alle bisherigen Gutachter gehen nicht davon aus, dass der Schaden die Umbaumaßnahme behindert.

Diese B-Plan Änderung bezieht sich letztlich nur auf die Veränderung von Baumstandorten, die durch den Umbau der Marktwiese bedingt ist.

Bad Schwartau, 02. April 2016

Stadt Bad Schwartau


Schubert
Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau

Beschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18-neu (Marktwiese/Zentralparkplatz/Zentrum) der Stadt Bad Schwartau

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 27.03.2014 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18-neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Marktwiese- Zentralparkplatz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 05.04.2014 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an im Rathaus, Markt 15, Zimmer 313, 23611 Bad Schwartau während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Schwartau geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die frist-gemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch die-se Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landes-rechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzungen sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Bad Schwartau unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Bad Schwartau, 01.04.2014

(L.S.)

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schuberth