

Stadt Bad Schwartau
Bebauungsplan Nr. 18 (neu) / 3. Änderung
für das Gebiet um den ehemaligen Speicher

Stand: März 1999
Mai 1999

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Hamburg, Schwerin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 (neu) / 3. Änderung für das Gebiet um den ehemaligen Speicher

Inhalt

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Städtebauliche Entwicklung

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

4.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Straßenverkehrsanbindung

4.2 Ruhender Verkehr

5.0 SCHALLSCHUTZ

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.0 KOSTEN

Anlage: - Lärmuntersuchung

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Magistrat der Stadt Bad Schwartau hat in seiner Sitzung am 30.10.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 (neu) / 3. Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV `90)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Vermessungsbüro Grob, Teetzmann + Sprick, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH, Hamburg beauftragt.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (neu) macht eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Deshalb wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Sie stellt für das ehemalige Speichergrundstück nunmehr ein Kerngebiet dar.

Ein Ausgleich i.S.d. § 1 a BauGB ist nicht erforderlich, da das Plangebiet zum einen bereits bebaut und zum anderen eine Bebaubarkeit schon gemäß Ursprungsbebauungsplan zulässig war.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet, welches in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht ist, liegt im zentralen Bereich der Stadt Bad Schwartau. Es umfaßt ca. 0,3 ha.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch das Geschäftszentrum der Stadt mit dem Marktplatz, durch den Zentralparkplatz sowie durch den Kreuzungsbereich Eutiner Ring / Rensefelder Straße.

Der Zentralparkplatz gliedert sich in eine große und eine kleine Fläche. Die kleine Fläche grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Hier findet an bestimmten Tagen der Wochenmarkt statt.

Nutzungsberechtigte der gemäß Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind die innerhalb des Stadtzentrums vorhandenen Grundstückseigentümer, deren erforderliche Pflichtstellplätze hier u.a. untergebracht sind.

Im Plangebiet befand sich ein Speichergebäude entlang der Rensefelder Straße, welches inzwischen abgerissen wurde.

An der Rathausgasse befindet sich derzeit noch ein eingeschossiges Gebäude, in dem ein Einzelhandelsgeschäft untergebracht ist.

An die südliche Plangebietsgrenze ist ein dreigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus in Form eines sog. Terrassenhauses herangebaut.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund des o.g. Abrisses und der geringfügigen Restbebauung als Baulücke im Stadtbild dar.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Geschäftszentrums und des Eutiner Ringes ermöglichen zu können.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele erstellt:

- Schließung der Baulücke im Stadtbild
- grundsätzliche Umsetzung der Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Bad Schwartau.

Zweck der Planung ist die Verbesserung der städtebaulichen Situation.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet ist, wie bereits oben genannt, dem zentralen Bereich der Stadt Bad Schwartau zuzuordnen. Somit ist das Plangebiet als Standort für zentrale Nutzungen prädestiniert.

Zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum werden oberhalb des Erdgeschosses auch sonstige Wohnungen nach § 7 (2) 7 BauNVO zugelassen.

Die geschlossene Bauweise soll sich mit der überwiegend verdichteten Bauweise im Umfeld des Plangebietes ergänzen. Der Bereich Eutiner Ring - Rensefelder Straße - Rathausgasse wird durch die geschlossene Bauweise städtebaulich abgerundet. Um jedoch eine attraktive Wegeverbindung vom Markt zum Zentralparkplatz herstellen zu können, ist eine Passage im Erdgeschoß der künftigen Bebauung angedacht. Da deren konkreter Verlauf erst im Rahmen der hochbaulichen Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung entwickelt werden soll, wird die Planungsabsicht über eine Darstellung ohne Normcharakter verdeutlicht.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Eutiner Ring / Rensefelder Straße und als "Tor - bzw. Eingangsbereich" für das Geschäftszentrum der Stadt Bad Schwartau einen bedeutsamen, gegenüber anderen Lagen hervortretenden Standort dar, so daß u.a. ein hoher Anspruch an die Gestaltung der künftigen Bebauung gestellt werden muß.

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung der historischen und von städtebaulicher Bedeutung geprägten Stadtkernes der Stadt Bad Schwartau gilt die Ortsgestaltungssatzung. Abweichend hiervon sind jedoch gestalterische Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffen worden, um für den exponierten Standort entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten und -freiheiten zu schaffen.

Die im Ursprungsbebauungsplan angedachte Gemeinbedarfsnutzung in dem Gebäude des ehemaligen Speichers ist zum einen mit dessen Abriß und zum anderen aus Bedarfsgründen hinfällig geworden. Eine Kerngebietsentwicklung wird somit uneingeschränkt möglich.

Der Städtebauliche Rahmenplan der Stadt Bad Schwartau gibt für das Plangebiet eine grundsätzlich geschlossene Bebauung unter Berücksichtigung des ehemaligen Speichers als Solitärgebäude vor. Die Zielsetzungen des Rahmenplanes sind weitestgehend in die vorliegende Planung eingeflossen. Der Abriß des ehemaligen Speichers ermöglicht nunmehr die Möglichkeit für eine vollständige Überbauung des Eckbereiches Eutiner Ring / Rensefelder Straße.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Kerngebiet festgesetzt. Damit wird der zentrale Charakter dieses Standortes gesichert. Die Kerngebietsfestsetzung stellt eine nutzungsbedingte Fortsetzung des südwestlich des Plangebietes anschließenden Kerngebietes der Stadt Bad Schwartau dar.

Eine Gliederung des Kerngebietes hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist u.a. erforderlich, um dem Ziel einer Steigerung der Attraktivität des Zentrums und der Sicherung der Versorgung gerecht zu werden. Die uneingeschränkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel zuwiderlaufen, denn nach einer Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik kommt es durch eine unkontrollierte Ansammlung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich zu Strukturveränderungen, die sich z. B. in einer Senkung des Stadt- und Straßenbildes äußern. Es tritt ein Verdrängungseffekt für Geschäfte mit gehobenen Bedarf ein und die Vielfalt der Nutzungsstrukturen wird beeinträchtigt. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde deshalb auf einen bestimmten Bereich im Zentrum begrenzt, an dem eine günstige Verkehrsanbindung besteht und der Störungseffekt durch eine großzügige Stellplatzausweisung gering gehalten werden kann. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten deshalb nicht zulässig.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße liegen im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwerte von GRZ 1,0 und GFZ 3,0.

Aufgrund angrenzender Bebauungsstrukturen sind 3 Vollgeschosse zulässig. Gemäß landesrechtlichen Vorschriften können darüber hinaus Dach- oder Staffelgeschosse errichtet werden, die im vorliegenden Fall nicht für die Geschoßflächenermittlung relevant sind.

Aus Gründen einer gestalterischen Angleichung der Gebäudehöhen im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1034/5 sind Traufhöhen für die mögliche Bebauung im Plangebiet festgesetzt.

4.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Straßenverkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eutiner Ring, die Rensefelder Straße sowie die Rathausgasse.

Zufahrten sollten grundsätzlich von der Rensefelder Straße oder der Rathausgasse oder ggf. über die Parkplatzfläche erfolgen.

4.2 Ruhender Verkehr

In einem baulich verdichteten Bereich ist der Grundsatz der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist deshalb eine Tiefgarage festgesetzt.

Dem öffentlichen Verkehr zugängliche Stellplätze sind auf dem o.g. Zentralparkplatz vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind überwiegend im Bereich der Lübecker Straße und Auguststraße untergebracht.

5.0 SCHALLSCHUTZ

Von den angrenzenden Verkehrsflächen gehen Schallemissionen aus, die die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für den Belastungsfall "Tag" überschreiten. Die daraus resultierenden notwendigen Schallschutzvorkehrungen sind aufgrund der anliegenden Lärmuntersuchung ermittelt worden. Ausgangspunkt für die Lärmuntersuchung war u.a. die Verkehrsmengen-Prognose (DTV für 2010) für den Bereich Eutiner Ring / Einmündung Rensefelder Straße, die in dem Generalverkehrsplan der Stadt Bad Schwartau dargelegt ist. Zudem sind die benachbarten Parkplätze in die Untersuchung eingeflossen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung an diesem Standort notwendig. Zum Schutz vor Immissionen sind deshalb entsprechende Festsetzungen in Form von passiven Schallschutzvorkehrungen in die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung aufgenommen worden. Aufgrund geschosßbezogener, abnehmender Lärmpegel im Lärmpegelbereich 5 ist für Geschosse ab dem ersten Obergeschoß nur noch der Lärmpegelbereich 4 von Bedeutung.

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Bad Schwartau vorgesehen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Trink- und Abwasser, Müll und Telefon) wird über bestehende Einrichtungen, Maßnahmen und Netze der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Es besteht eine Anschlußmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

Das notwendige Löschwasser wird dem Netz der städtischen Trinkwasserversorgung (Eutiner Ring und Rensefelder Straße) durch hierfür bestimmte Hydranten (2) entnommen. Es steht eine Löschwassermenge mit einer Gesamtleistung von 2.800 l / min., d. h. 168 cbm zur Verfügung.

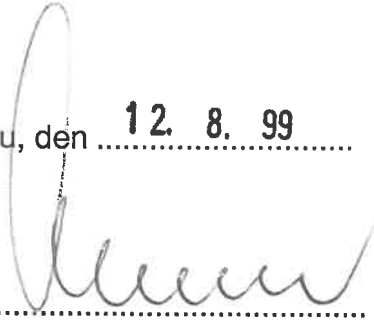
Für das vorgesehene Bauvorhaben im Plangebiet wurden zwecks Baugrunduntersuchung eine Bohrung bis 12 m Tiefe sowie fünf Spitzendrucksondierungen bis maximal 17 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurden erhöhte bodenbelastende Werte festgestellt. Diese sind auf einen Brand des ehemaligen Speichers bzw. auf die teilweise schlackehaltige Auffüllung zurückzuführen. Der Boden ist jedoch nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Hierbei stehen Bodenaushubmaßnahmen an. Die anfallenden, erhöht belasteten Böden werden in diesem Zusammenhang auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften entsorgt.

8.0 KOSTEN

Der Stadt Bad Schwartau entstehen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine Kosten.

Bad Schwartau, den **12. 8. 99**.....



.....
(Bürgermeister)