



BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 18-neu/5. Änderung
der Stadt Bad Schwartau

Fassung vom 22.02.2005 (Entwurfs- u. Auslegungsbeschuß)

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Beschlußfassung

Am 08.04.2004 faßte der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung den Beschluß, den Bebauungsplan Nr.18-neu, der in seiner 4. Fortschreibung vorliegt, für das Gebiet südlich der Ludwig-Jahn-Straße und westlich des Eutiner Ringes, zu ändern.

Planungsziele

Mit der 5. Änderung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Errichtung eines Einkaufs- und Kinocenters mit Parkdeck
- Festsetzung eines Sondergebietes mit Nutzung als Einkaufszentrum und Kino

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum II wurde fortgeschrieben und am 22. November 2004 im Amtsblatt für Schleswig Holstein bekannt gemacht.

Gemäß Landesentwicklungsgrundsatzegesetz (LEGG) wird die Stadt Bad Schwartau als Stadtrandkern I. Ordnung beurteilt. Die Stadtrandkerne sind im LEGG als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festgelegt worden. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bad Schwartau ist seit Mai 1976 festgestellt. Eine Teilfortschreibung liegt mit Datum vom 26. Juni 1998 vor. Der Landschaftsplan stellt im Bereich des B-Plangebietes einen Parkplatz (P-Symbol) dar, südlich grenzt der Bürgerpark mit dem Großen und Kleinen Parksee an.

Kreisentwicklungsplan

Der Kreisentwicklungsplan für den Kreis Ostholstein ist für den Zeitraum 1996 - 2000 fortgeschrieben worden. Wahrscheinlich entfällt zukünftig eine weitere Fortschreibung als Pflichtaufgabe.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau wurde am 24.12.2003 wirksam.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung in einem parallelen Verfahren geändert (2. F-Plan-Änderung / Teilfläche 2).

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, der südliche Teil als Grünfläche ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist, als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altablagerung“, gekennzeichnet.

Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine digitale Katasteramtsvorlage im M 1: 1.000 (ALK), die durch ein Vermessungsbüro mit topographischen Informationen ergänzt wurde.

3. Daten des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Süden : durch eine öffentliche Grünanlage (Bürgerpark bzw. Festwiese)

Im Norden: durch die Ludwig-Jahn-Straße

Im Westen: durch das angrenzende Sondergebiet „Schule-Sport-Freizeit“

Im Osten: durch den Eutiner Ring (Landesstraße L 309)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 12.900 qm (1,29 ha).

Lage und Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.18-neu liegt im Zentrum der Stadt Bad Schwartau südlich der Ludwig-Jahn-Straße. Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 6,5 – 7,3m ü. NN und ist relativ eben.

Historische Standortentwicklung

Auf Grundlage der vorliegenden Quellen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

- 1959 Die Straßenzüge der Ludwig-Jahn-Straße und des Eutiner Ringes existieren noch nicht. Erkennbar ist ein Niederungsgebiet mit Grünflächen und Teichen, das im Norden von den südseitig aufgeschütteten Grundstücken der Rensefelder Straße und im Osten durch die Gärten und Höfe der Geschäftshäuser an der Rathausstraße, Markttwiete und Auguststraße begrenzt wird.
- 1960 Ein nach 1960 entstandenes Foto zeigt dem gegenüber keine wahrnehmbaren Veränderungen, erfaßt jedoch auch nur den Bereich östlich der Altablagerung (Teiche und Grünflächen des derzeitigen Eutiner Ringes, des Parkplatzes Kaufhaus Matzen sowie Innenstadt
- 1976 Die Deponie hat ihre maximalen Ausmaße erreicht und erstreckt sich in einer Breite von 140-180 m zwischen den Teichen am Eutiner Ring bis zu den Sportplätzen im Westen (incl. derzeitige Tennishalle). In der Nord-Süd- Richtung beträgt die maximale Ausdehnung ca. 260m. Ein ehemals vorhandener Teich ist zugeschüttet. Die Ludwig-Jahn-Straße und der heutige Wirtschaftsweg von der Auguststraße her dienen offenbar der Zufahrt zur Ablagerungsstelle. Im Bereich der heutigen Sportplätze befinden sich noch weitere Teiche. Dieser dokumentierte Status entspricht zahlreichen Bohrergebnissen aus der Zeit von 1977 bis 1980.
- 1984 Das Luftbild entspricht etwa dem heutigen Zustand nach dem Bau der Straßen und der Sportplätze, des ZOB und Anlage der Parkseen. Die dortigen Teiche sind vollständig verfüllt.

Geländennutzung und Geländestruktur im Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum von Bad Schwartau. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Marktplatz, das Rathaus und der ZOB. Derzeit wird das Gelände als Parkplatz und bei Veranstaltungen als Festwiese genutzt. Das angrenzende Gebiet wird bereits jetzt durch Einkaufsnutzungen geprägt.

4. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Änderung des Bebauungsplanes Nr.18-neu:

Die angestrebten Planungsziele zur baulichen Entwicklung lassen sich über den bestehenden B-Plan nicht umsetzen.

Mit einer Änderung des Bebauungsplans Nr.18-neu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der größtenteils belasteten Fläche durch Altlasten, für innenstadttypische Nutzungen geschaffen werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes und eines Einzelhandeldiscounters sowie eines Kinoobjektes führt zu einer Belebung der Innenstadt und fördert die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bad Schwartau.

Laut Einzelhandelsgutachten (Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Region Lübeck, 1999). wird die Stadt Bad Schwartau als vergleichsweise leistungsstarker Einzelhandelsstandort in der Region Lübeck bewertet. Die Entwicklungsperspektiven werden für den örtlichen Einzelhandel wie folgt beurteilt:

Eine stärkere Marktdurchdringung für neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind möglich. Die Perspektiven für Bestandsarrondierungen für kleinteilige Flächen und für bereits bestehende Verkaufsflächen werden als sehr hoch eingeschätzt. Potentiale für Neuansiedlungen sind vorhanden, insbesondere im Bereich des täglich wiederkehrenden Bedarfs ist die Zentralität deutlich negativ.

Anhand der genannten Stellungnahme zum Baugrund wird ersichtlich, daß die Bodenbelastung mit Schadstoffen derart erheblich ist, so daß eine vollständige Versiegelung im Bereich der belasteten Fläche in diesem Gebiet für notwendig erachtet wird. Die Realisierung einer anderen Nutzung (z.B. Wohnen) entfällt aufgrund der hohen Schutzansprüche.

Die Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudes, anstelle der heute genutzten Parkplatzfläche, wird der besonderen städtebaulichen Situation als „Entree zur Stadt“ gerecht.

Es ist darüber hinaus im Interesse der Stadt, die Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht durch Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe „auf der grünen Wiese“ zu beeinträchtigen, sondern die Einzelhandelssituation der Innenstadt durch städtebaulich integrierte Ansiedlungen zu stärken. Das städtische Grundstück gegenüber dem ZOB ist für die geplante Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nebst Kino im Zentrum der Stadt unter dem Aspekt einer unproblematischen verkehrlichen Anbindung die einzig noch verfügbare Fläche. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist in diesem Einzelfall aufgrund der genannten Stellungnahme zum Baugrund sinnvoll. Gerade die vollständige Versiegelung im Bereich der belasteten Fläche trägt zu einer Reduzierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Dies ist der Grund, im Teil B (Text) abweichende Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu treffen (Überschreitung der GRZ von 0,8).

5. Planungsinhalte

Städtebauliches Konzept

Stadträumlich werden durch die geplante Eckbebauung die Straßenzüge der Ludwig-Jahn-Straße und des Eutiner Ringes gefaßt. Es entstehen Raumkanten und Höhenbezüge, die aus dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus am ZOB abgeleitet werden, wie z.B. die Traufkante des Gebäudes.

Eine großzügige Stahl-Glas-Konstruktion öffnet als „Schaufenster zu Stadt“ und macht die inneren Strukturen für den Bürger erlebbar.

Grünordnung

Da die Größe des Planbereiches 2 ha nicht überschreitet, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich. Die straßenbegleitenden Bäume an der Ludwig-Jahn-Straße, zwischen Gehweg und Fahrradweg liegen außerhalb des Baufeldes und bleiben erhalten.

Baumpflanzungen sind zur Untergliederung der Parkplätze vorgesehen.

Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.04.2002 und damit vor Inkrafttreten des novellierten BauGB gefaßt. Da voraussehbar ist, daß der Satzungsbeschluß vor dem 20.07.2006 gefaßt wird, erübrigt sich ein Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf wird vor allem durch die Gehölzrodungen verursacht. Eingriffe in Boden und Grundwasser sind aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung vergleichsweise gering und verursachen einen geringen Ausgleichsbedarf. Darüber hinaus kommt es zu kompensationspflichtigen Eingriffen in die Teichböschung (besonders geschütztes Biotop des großen Parksees).

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rund 0,8 ha. Mit Ausnahme der Festsetzung weniger Neupflanzungen von Bäumen (ca. 13 Stück) können die entsprechenden Maßnahmen nicht innerhalb des B-Plangebietes realisiert werden. Es sind externe Flächen zur Eingriffskompensation erforderlich.

Die Fläche zur Kompensation der Eingriffe wird durch Maßnahmen auf einer städtischen Sammelausgleichsfläche außerhalb des Planbereichs ausgeglichen. (Näheres ergibt sich aus dem grünordnerischen Fachbeitrag - siehe Anlage)

Verminderung und Vermeidung

Der grünordnerische Fachbeitrag schlägt zur Verminderung und Vermeidung folgende Maßnahmen vor:

Boden / Hydrogeologie:

- Inanspruchnahme eines bereits belasteten Standortes
- Gutachtliche Begleitung der Baumaßnahme zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers bzw. des großen Parksees aus der Altablagerung (Beprobung des Bodenaushubes, ggf. gesonderte Entsorgung
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Inanspruchnahme einer im Kern weitgehend gehölzfreien, teilweise nahezu vegetationslosen Fläche
- Schutz der vorhandenen Bäume in dem Streifen zwischen Fuß- und Radweg gemäß DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Diese Maßnahmen sollen bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

Erschließung und ruhender Verkehr*ÖPNV Erschließung:*

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Erschließung/Stellplätze:

Zur Klärung der verkehrlichen Belange ist eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben worden: Das Gutachten analysiert die im Umfeld vorhandene Verkehrssituation und ermittelt die künftig aus der Realisierung der Bauvorhaben zu erwartenden Neuverkehre. Dabei werden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen auf den angrenzenden Straßenraum sowie die Anforderungen an die Erschließung des Plangebietes ermittelt.

Die durch das Plangebiet erzeugten Neuverkehre können unter Berücksichtigung der genannten verkehrstechnischen Maßnahmen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die an der Ludwig Jahn Straße vorgesehene Anbindung leistungsgerecht möglich.

An den Knotenpunkten L 309/ Ludwig-Jahn-Straße und L 309/ Rensefelder Straße kann durch Anpassung der Signalschaltungen auch im Prognosehorizont mit Realisierung des Bauvorhabens eine ausreichende Leistungsfähigkeit sichergestellt werden.

Im weiteren Verlauf der L 309 stehen ausreichend Leistungsfähigkeitsreserven zur Abwicklung der durch das Plangebiet erzeugten Neuverkehre zur Verfügung.

Die Koordinierung der Signalanlagen im Zuge der L 309 kann auch mit den zur Sicherung einer leistungsgerechten Verkehrsabwicklung erforderlichen Anpassungen der Signalschaltungen sichergestellt werden.

Die HAUPTerschließung für LKW und PKW auf die Sondergebietsfläche erfolgt über die Ludwig-Jahn-Straße. Eine weitere Erschließung ist über den Eutiner Ring, aus nördlicher Richtung kommend, für Rechtsabbieger in das Gebiet vorgesehen. Für den abfließenden Verkehr ist neben der Ludwig-Jahn-Straße ebenso die Möglichkeit des recht ausfahrenden Verkehrs auf den Eutiner Ring gegeben. Durch geeignete bauliche Maßnahmen im Straßenraum des Eutiner Ringes soll das unfallträchtige Linkseinbiegen in das Plangebiet verhindert werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen:

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden über den Parkplatz, zum Eutiner Ring, entlang der Teichkante als getrennte Wege geführt und finden wieder Anschluß an die bestehenden Verbindungen.

Notwendige (private) Stellplätze gem. § 55 LBO i. V. m. dem Stellplatzerlaß werden auf dem jeweiligen Grundstück – ebenerdig sowie auf den geplanten Parkdecks im Gebäude - nachgewiesen.

Die derzeit auf dem Parkplatz 1 vorhandenen öffentlichen Parkplätze in der Größenordnung von ca. 188 Stück, werden durch den Investor innerhalb des Geländes und auf den Parkdeckebenen in dem neu zu entwickelnden Gebäude wiederhergestellt. Die für Besucher erforderlichen durch die neue Nutzung zusätzlich erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind hierdurch abgedeckt.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird künftig als Einkaufs- und Kinocenter genutzt.

Die vorgesehenen Nutzungsbausteine beinhalten im Erdgeschoß einen Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² und einen SB-Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von ca. 2.250 m². Im 1. und 2. Obergeschoß befinden sich PKW-Stellplätze auf einem offenen Parkdeck.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, innere Verkehrsflächen (Gänge, Treppen, Aufzüge) sowie Bereiche von Warenpräsentationen und Verkauf im Freien, soweit die vorgenannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume und Flächen, die ausschließlich der äußeren Erschließung (Treppen, Aufzüge, Fluchtwege) der einzelnen Geschoßebenen dienen.

Ebenso befindet sich ein Kino mit voraussichtlich 4 Sälen im 2. Obergeschoß.

6. Örtliche Bauvorschriften

Baukörpergestaltung

Um eine gestalterische Verbindung zu der vorhandenen Bebauung am Eutiner Ring herzustellen, sollen die neu zu errichtenden Baukörper als dreigeschossige Gebäude ausgeführt werden.

Die Gebäude dürfen die maximale Wandhöhe des gegenüberliegenden Nachbargebäudes nicht überschreiten. Zu diesem Zweck wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Die Wandhöhe wird von der mittleren Straßenhöhe des nördlich angrenzenden Gehweges gemessen.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Vorhandene Leitungen, die sich bereits auf dem zu bebauenden Gelände befinden, müssen durch den Investor auf eigene Kosten verlegt werden.

Erschließung / Stromversorgung

Das neu zu bildende Grundstück an der Ludwig-Jahn-Straße, Ecke Eutiner Ring wird an die vorhandene Stromversorgung angeschlossen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des neu zu bildenden Grundstücks mit Erdgas ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Im Planbereich liegt weiterhin ein Gasleitungshochdruckleitung. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der Energie und Wasser Lübeck GmbH.

Außerdem befindet sich im Plangebiet eine Niederdruck-Gasleitung. Die Leitungsrechte der Energie und Wasser Lübeck GmbH im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind weiterhin zu sichern.

Vor der Durchführung von baulichen Veränderungen im Straßenbereich ist die genaue Lage der Leitung in Absprache mit der Energie und Wasser Lübeck GmbH zu ermitteln. Die Leitungstrasse darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Versickerung von Oberflächenwasser

Regenrückhalte- bzw. Versickerungsflächen können innerhalb des B-Plan-Gebietes aufgrund der vorhandenen Altablagerungen nicht nachgewiesen werden. Daher muß der Anschluß an das Netz der Regenwasserkanalisation ohne Rückhalt erfolgen.

Entsorgung von Schmutzwasser

Das neu zu bildende Grundstück an der Ludwig Jahn Strasse / Ecke Eutiner Ring wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz aus dem Bereich der Städtischen Betriebe Bad Schwartau.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein, Fachdienst Abfall, als Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbehälter sind jeweils im Straßen zugewandten Bereich der Grundstücke, vorzugsweise innerhalb der Gebäude, aufzustellen.

Antennen - / Telefonversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldekabel erforderlich.

Altlasten

Im B-Plan-Geltungsbereich, im Bereich des Parkplatzes P1, liegt eine ehemalige Deponie für Schlacken, Bauschutt und Hausmüll.

Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials ist in Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz ein Gutachten erstellt worden, welches folgende Aussagen trifft:

Die Bebaubarkeit des Geländes ist grundsätzlich möglich, darüber hinaus sind keine weiteren Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Altablagerungen müssen durch ein langfristiges Monitoring überwacht werden. Zur Überwachung der Ablagerungen sind die Meßstellen 12, 14, 15, 16 sowie das Teichwasser und der Teichablauf des Großen Parksees regelmäßig zu untersuchen. Die Überwachungsintervalle müssen während der Baumaßnahmen nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde ggf. verkürzt werden. Neben einer Belehrung der vor Ort arbeitenden Personen sollte eine gutachtliche Überwachung bei größeren Eingriffen in den Bodenbereich erfolgen. Bewegte Bodenmassen sind zu beproben und gesondert auf Folien oder in auslaufsicheren Containern zwischenzulagern und gegen Regeneinflüsse abzudecken. Vor Abfuhr oder Umverteilung sollten entsprechende Untersuchungen nach TASI/LAGA durchgeführt werden.

Die Wirkung der Torfschicht muß bei den Baumaßnahmen erhalten bleiben.

(Näheres ergibt sich aus der gutachtlichen Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen - siehe Anlage)

Die Meßstellen 12,14,15,16 sind zu erhalten. Wird eine Meßstelle beeinträchtigt oder zerstört, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Die Ergebnisse der Überwachung sind zusammenzufassen und umgehend der unteren Bodenschutzbehörde zuzuleiten.

Abfall

Grundlage für die Verfüllungen ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln.“ Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie bis zum Zuordnungswert Z1.1 und entsprechenden Voraussetzungen wie z.B. mindestens 1m Flurabstand und unempfindliche Nutzung zugelassen.

Der Bodenaushub aus dem Bereich der Altablagerung ist wie beschrieben gesondert zu lagern und zu beproben. Der weitere Umgang mit dem Material – Abfuhr, Umlagerung – ist vorab mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde abzustimmen.

8. Schallschutz

Aufgrund des erhöhten Lärmaufkommens durch Anlieferung sowie Besucher- und Kundenverkehr werden bauliche Schallschutzmaßnahmen für das Einkaufs- und Kinocenter mit oberirdischem Parkdeck erforder-

lich. Trotz dieser Maßnahmen verbleibt eine Immissionsrichtwertüberschreitung für den Nachtzeitraum in das nördlich angrenzende Nachbargebiet (reines Wohngebiet/WR) durch die Kinonutzung (abfahrende Pkw) um bis zu 5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für *Allgemeine Wohngebiete* werden eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum werden eingehalten. Angesichts vermehrter Lärmimmissionen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Ludwig-Jahn-Straße / Eutiner Ring sowie des ZOB in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden WR-Gebiet, die das Ergebnis einer allgemeinen Veränderung der Verkehrslage darstellen, ist bereits schon ohne die geplante Nutzung keine reine Wohngebietsqualität mehr gegeben. Insofern ist das WR-Gebiet in bezug auf Lärmimmissionen bereits vorbelastet.

Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten nimmt die Stadt Bad Schwartau diese Überschreitung hin. (Näheres ergibt sich aus Schallschutzgutachten Nr. 04 – 10 – 3; siehe Anlage).

Die Überschreitung kann auch deshalb hingenommen werden, weil weitere Lärminderungsmaßnahmen mit sehr hohen - unwirtschaftlichem - Aufwand betrieben werden müßten, wodurch letztlich nur eine geringfügige Senkung des Wirkpegels zu erreichen wäre.

Die folgenden Maßnahmen wurden als sinnvoll und notwendig erachtet und zur Reduzierung der Schalleinwirkung planungsrechtlich festgesetzt:

- Einhausung der Anlieferungszonen (mit verschließbaren Rolltoren)
- Verbot der Anlieferung in der Ruhezeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr morgens
- Bei Anlieferungen in der Zeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr morgens sind die Rolltore geschlossen zu halten
- Brüstungshöhe im oberen Parkdeck (Kinoebene) auf mind. 2,0 m
- Schallabsorbierende Belegung der Deckenfläche, der Parkebene im 1. Obergeschoß
- Ausrüstung der Lüftungsöffnungen in der nördlichen und der westlichen Fassade der Parkebenen im 1. Obergeschoß mit Wetterschutzgittern, die den Schall zu Boden lenken

Weiterhin käme eine verkehrslenkende Regelung in dem Sinne in Betracht, daß (Kino-)Besucher das Gelände nach 22.00 Uhr nur über die Ausfahrt zum Eutiner Ring verlassen dürfen, nicht aber über die Hauptzufahrt zur Ludwig-Jahn-Straße.

Darüber hinausgehende bauliche und sonstige Maßnahmen wurden nicht in Erwägung gezogen, da dies einerseits eine praktikable Nutzung als Einkaufs- und Kinocenter in Frage gestellt hätte, andererseits zu einer erheblichen Kostensteigerung des Objektes geführt hätte mit der Folge, daß der Investor von dem Projekt Abstand genommen hätte. Es wird deshalb den Belangen nach Bindung der Einkaufskraft in der Stadt, einer städtebaulichen Entreeelösung sowie einer kulturellen und geselligen Aufwertung (Kino / Gastronomie) für das gesamte Stadtgebiet der Vorzug gegeben.

Die hohen Immissionschutz-Anforderungen in dem zentrumsnah gelegenen Reinen Wohngebiet nördlich der Ludwig-Jahn-Straße, welche durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18-neu vorgegeben werden, sind schon deshalb nicht mehr zeitgemäß, weil bereits die vorhandenen Störquellen (Tennishalle, Park-

platz, Schwimmhalle mit Gastronomie, erhöhter Verkehr bedingt durch die Schulen) den hohen Schutzanspruch nicht mehr gewährleisten können. Von daher entspricht dieses Gebiet eher einem Allgemeinen Wohngebiet. Der hierzu erforderliche Nachtpegel von 40 dB wird aber auch durch die neue geplante Nutzung eingehalten.

9. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Flächenerwerb für die Durchführung der Neuordnung und Neubebauung erfolgt auf privatrechtlichem Wege zwischen der Stadt Bad Schwartau und dem Investor. Die Einrichtung der Zufahrtsstraßen erfolgt über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, so daß kein Flächenankauf durch die Gemeinde notwendig wird. Folgekosten in bezug auf verkehrlich-bauliche Veränderungen werden dem Investor per privatrechtlichem Vertrag übertragen, so daß der Stadt Bad Schwartau hierfür keine Kosten entstehen.

Die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18-neu der Stadt Bad Schwartau wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02. 06. 2005 abschließend gebilligt.

Bad Schwartau, 14. Dez. 05

(Schuberth)
Bürgermeister

