

## Begründung

### **Zum Bebauungsplan Nr. 18-neu/7. Änderung für das Gebiet westlich des Eutiner Ringes, südlich der Ludwig-Jahn-Straße und östlich der Stichstraße an der Tennishalle und des kleinen Parksees (P1, P2 und P3)**

---

Der B-Plan Nr. 18-neu/5. Änderung, der die Regelungen für die Errichtung eines neuen Einkaufs- und Kinocenters auf dem P1 trifft, ist seit dem 18.12.2005 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich hat sich die Notwendigkeit ergeben, diesen Plan erneut zu ändern bzw. zu ergänzen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18-neu/5. Änderung enthält noch nicht die Möglichkeit einer Einfahrt vom Eutiner Ring auf das Gelände sondern nur die Ausfahrtmöglichkeit, weil die obere Verkehrsbehörde Bedenken angemeldet hatte. Um den dringenden Wunsch des Investors Rechnung zu tragen, wurde durch Erörterung mit dem Minister für Verkehr und Technik erreicht, eine solche Zufahrtmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen dennoch zu schaffen. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten kam daraufhin zu dem Ergebnis, dass eine Zu- und Abfahrt ohne wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Eutiner Ring möglich ist, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. Mittelinsel) verhindert wird, dass aus Süden kommende Besucher als Linksabbieger auf das Gelände fahren können, was neben einer erhöhten Unfallgefahr den Verkehrsablauf empfindlich stören würde. Die hier vorgesehene Zufahrt musste daher bezüglich des Querschnittes entsprechend erweitert werden.

Ein weiterer Änderungspunkt ergab sich durch die Anregung der ortsansässigen Kaufmannschaft, das „eigentliche“ Zentrum um die Marktwiese mit dem geplanten neuen Einkaufszentrum durch einen attraktiven überdachten Gang zu verbinden. Dadurch wird es den Besuchern des neuen Einkaufsmarktes erleichtert, trockenen Fußes das Zentrum an der Marktwiese zu erreichen. Das Land Schleswig-Holstein hatte sich grundsätzlich bereit erklärt, den Verbindungsgang aus Fördermitteln zu bezuschussen und hat die Maßnahme in die zweite Priorität genommen.

In Abstimmung mit der Stadt wird der Investor aus Rentabilitätsgründen auf den Bau einer zweiten Parkplatzebene in Zusammenhang mit den Lebensmittelmärkten/Kino verzichten müssen. Hierdurch entsteht die Notwendigkeit, den öffentlichen Parkplatzbedarf auf der Festwiese (P3) unterzubringen. Das Plangebiet muss zu diesem Zweck nach Süden hin erweitert werden.

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 18-neu weist auf dieser Fläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz/Festwiese“ aus. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nun diese Ausweisung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Dauerparkplatz/Festwiese) geändert werden. Der gültige Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren ebenfalls geändert (4. F-Plan-Änderung).

Bezüglich der Höhenfestsetzung des Gebäudes musste schließlich wegen der Herausnahme einer Parkebene auf dem oberen Geschoss eine Modifizierung vorgenommen werden. Die maximale mittlere Wandhöhe von 20,30 m gilt nun nur noch für die Kinonutzung. Gleichzeitig wurde die zwingende Dreigeschossigkeit in eine maximale Dreigeschossigkeit geändert.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Hydranten sichergestellt, die eine Löschwassermenge von mind. 96 cbm/h für 2 Stunden leisten. In einer Entfernung von 300 m sind zwei Hydranten mit einer Leistung von 59,7 bzw. 56,3 cbm/h vorhanden. Die beiden Regenrückhaltebecken (großer und kleiner Parksee) sichern ebenfalls zusätzlich die Löschwasserversorgung.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bilden die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technisches Regeln -" (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie zugelassen.

### Umweltbericht

Durch die geplanten Festsetzungen dieser B-Plan-Änderung werden ca. 7.000 m<sup>2</sup> Freifläche, die bisher als Festwiese genutzt wurden und nur im Bedarfsfall als öffentliche Parkplätze, als Dauerparkplatzfläche in Anspruch genommen. Die bisherige Oberfläche aus Schotterrasen wird zu Gunsten einer Versiegelung vermutlich in Verbundpflaster verändert. Daraus ergeben sich einige Veränderungen für die einschlägigen Schutzgüter, die nachfolgend beschrieben werden.

#### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Durch das Befahren der Fläche mit Kraftfahrzeugen werden Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm) erzeugt, die in den angrenzenden Wohngebieten zu Störungen führen könnten. Ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt aber zu dem Schluss, dass die erforderlichen Richtwerte zum Schutz der Bewohner weitgehend eingehalten werden und eine nachhaltige gesundheitliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm somit nicht gegeben ist (zusammenfassende Bewertung als Anlage).

Durch die Erweiterung der Parkplätze in Richtung des Bürgerparks wird die Erholungsqualität dieser „grünen Lunge“ der Stadt nachhaltig beeinträchtigt. Die bisherige Fläche der Festwiese wurde lediglich zu besonderen Veranstaltungen (Schützenfest, Osterfeuer, Zirkusveranstaltungen) mehrere Male im Jahr für ein paar Tage genutzt. Künftig wird sie aber als Dauerparkplatz das ganze Jahr über zur Verfügung stehen und dient somit nicht mehr der Funktion als Zwischenglied von Zentrumsnutzungen und Bürgerpark.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die biologische Vielfalt der Schotterrasenfläche der Festwiese ist sehr begrenzt. Wenn diese Fläche nach der Umwandlung dauerhaft beparkt wird, wird sich diese Situation nur unwesentlich ändern. Durch den Fahrzeugverkehr können aber die angrenzenden bisher weitgehend unbelasteten Flächen gestört werden. Ruhebedürftige Tiere werden diesen Bereich daher künftig eher meiden.

### Schutzgut Boden und Wasser

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem vorhandenen Zustand geringfügig erhöhen, insbesondere wenn die Fläche ganz oder teilweise gepflastert wird und das ungehinderte Versickern von Oberflächenwasser nicht mehr gewährleistet ist. Das kann im angrenzenden Vorfluter zu Rückstauproblemen führen. An der Klaus-Groth-Straße soll zu diesem Zweck deshalb eine Fläche geschaffen werden, die zeitweise der Rückhaltung größerer Wassermengen dient und bei größeren und langanhaltenden Starkregenfällen überflutet werden kann. Eine Überlastung der Vorflut findet aber nicht statt, da die gerechnete Kapazität schon jetzt und auch nach dem geplanten Ausbau noch nicht vollständig ausgeschöpft wird.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Bürgerpark mit seinen Ausläufern, dem Mühlenberg und dem Moorwischpark, dient als Frischluftschneise für den dicht bebauten Innenstadtbereich. Durch Parkverkehre auf dem P2 und P3 (Festwiese) wird die ungehinderte Zufuhr von Frischluft gestört und die Luft mit Luftschadstoffen angereichert. Dies führt zu einer Reduzierung der Luftqualität im Zentrumsbereich und zu einer Veränderung des Kleinklimas insgesamt, auch in den angrenzenden Grünbereichen.

### Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch parkende Fahrzeuge in dem Bereich nachhaltig sein. Bisher war die Fläche für die meisten Tage des Jahres weitgehend ungenutzt, mit Ausnahme der besonderen Festveranstaltungen. Ein Ausgleich ist für dieses Schutzgut nicht herstellbar, da eine Eingrünung der Fläche z. B. mit Bäumen und Sträuchern ausscheidet um die Aufstellfläche für große Fest- und Zirkuszelte nicht einzuengen.

### Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Plandarstellung werden bei Realisierung des B-Planes Nr. 18 neu/7. Änderung nachhaltige Veränderungen eintreten, die nicht durch flankierende Maßnahmen beseitigt oder ausgeglichen werden können. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Erholung, Boden und Wasser, Klima und Landschaftsbild. Durch entsprechende Festsetzung (Randeingrünung des Bereichs) werden zumindest die negativen

Einflüsse minimiert. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aber durch diese Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Vorbelastung durch den Ausbau und die Nutzung als Festwiese ist bei der Bilanzierung in Rechnung zu stellen.

Bad Schwartau, 15. Aug 07

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)  
Bürgermeister

