

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18-neu/9. Änderung (Gebiet zwischen Tennishalle, Skaterbahn u. Sportplatz im Bürgerpark)

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18-neu, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 12. Januar 1994 rechtsverbindlich.

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, im Innenstadtbereich weitere dringend benötigte Parkplätze zu schaffen und das Freizeitangebot für Jugendliche in zentraler Lage in Bad Schwartau attraktiv mit einer neuen Skateboardanlage und einer Dirtbikebahn zu erweitern.

Das Gutachten der CIMA Management & Beratung GmbH zum Innenstadtprofil von 2011 hat als eine wichtige Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt von Bad Schwartau die Schaffung von zusätzlichen innenstadtnahen Parkplätzen empfohlen. Ein ausreichendes Parkplatzangebot ist für die Funktion der Innenstadt als Einkaufszentrum und als Arbeitsplatzstandort von großer Bedeutung, da Kunden und Beschäftigte oft aus dem Umland Bad Schwartau. Die Auslastung der vorhandenen Parkplätze auf dem Zentralparkplatz und hinter dem P1-Center ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und die Kapazitätsgrenze ist nahezu erreicht. Mit dieser Planung ist vorgesehen die Anzahl der innenstadtnahen Dauerparkplätze um bis zu ca. 135 zu erhöhen. Die neuen Dauerparkplätze sollen auch die beim Wohnmobilstellplatz entfallenen Dauerparkplätze ersetzen. Weitere Parkplätze sowie die voraussichtlich auf dem Zentralparkplatz für die Erweiterung des Fußgängerbereiches wegfallenden Parkplätze. Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses zur Umgestaltung der Innenstadt wurde deutlich, dass der Fußgängerbereich auf der Seite am Zentralparkplatz erweitert sollte, um diese „2. Vorderseite“ (Westseite) als Aufenthaltsbereich attraktiver zu machen.

In der Innenstadt von Bad Schwartau befinden sich viele Arbeitsplätze. Die Berufstätigen aus dem Umland, die keine oder nur eingeschränkte Möglichkeiten haben mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Stadt zu erreichen, sind auf Parkplätze angewiesen, die in zumutbarer Entfernung zu ihrem Arbeitsplatz und zeitlich nicht eingeschränkt sind. Dies ist zurzeit nur auf dem P 3 möglich. Die dortigen Parkplätze für Dauerparker sind derzeit wochentags ab ca. 8:00 Uhr morgens belegt. Darüber hinaus sollen die neuen Parkplätze auch die Parksituation in der Ludwig-Jahn-Straße entlasten. Der Parkplatz wird durch eine fußläufige Verbindung auch an das Gymnasium am Mühlenberg, an die Kreisberufsschule, an die Rudolf-Harbig-Sporthalle, an die Ludwig-Jahn-Sporthalle und an das Jugendfreizeitheim angebunden.

Die Skateboardanlage soll an einem neuen Standort erneuert und vergrößert werden und um eine Dirtbikebahn ergänzt werden. Durch diese beiden Einrichtungen sollen im 3-Generationen-Ort Bad Schwartau die Freizeitangebote für Jugendliche attraktiv erweitert werden.

Für die Verlagerung der Skateboardanlage wurden verschiedene Standortalternativen hinsichtlich der Immissionsbelastung auf benachbarte Wohngebiete durch einen Lärmgutachter untersucht. Die Lärmimmissions-Standortuntersuchung vom 26.09.2012 ist Bestandteil dieser Begründung.

Folgende Alternativstandorte wurden neben dem vorhandenen Standort im Lärmgutachten untersucht:

1. im Bereich der Fläche der alten Blockhütten südlich des Jugendfreizeitheims
2. ca. 60 m südlich des vorhandenen Platzes auf dem dortigen Sportplatz

Der Lärmgutachter kam zu dem Ergebnis, dass aus Lärmschutzgründen eine Verlegung auf die Fläche 1 nur bedingt und mit zeitlichen Einschränkungen möglich ist. Auch eine Verlegung auf den Sportplatz (Standort 2) ist wegen der Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Wohngebietes ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Dem Standort 2 wurde der Vorzug wegen der zentraleren und offeneren Lage, der räumlichen Nähe und somit der Möglichkeit einer Verbindung zur Dirtbikebahn und der leichteren Umsetzung des Lärmschutzes gegeben. Der notwendige Lärmschutz wird in Form eines aufgeschütteten Walls mit Sitzstufen erreicht und dadurch gut in die Fläche für die südlich anschließende „Dirtbikebahn“ integriert. Darüber hinaus werden für die Skateboardanlage neue lärmärmere Geräte genutzt. Mit diesen Maßnahmen sind die erforderlichen Lärmwerte eingehalten. Von der Dirtbikebahn gehen keine lärmrelevanten Emissionen aus.

Bei einer Dirtbikebahn werden Strecken und Hindernisse mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden angelegt. Die Anlage wird in verschiedene Bereiche eingeteilt, wie z.B. einen Dirt-Bereich, einen Kinderparcour, eine Downhill Strecke oder eine Techniksektion. Eine wichtige Zielsetzung liegt darin, eine Trainingsstätte zu schaffen, um diesen Sport sicher zu erlernen und anspruchsvoll zu trainieren. Die Besonderheit liegt in der Vielseitigkeit der Anlage. Es werden mehrere Generationen und Facetten dieses modernen Sportes angesprochen. So soll auch erreicht werden, dass der illegale Bau von Rampen und Strecken im Wald minimiert wird.

Sollte die Aufstellung einer untergeordneten Anlage zur Unterbringung Geräten notwendig sein (z.B. für die laufende Modellierung der Dirtbikebahn), so entspricht diese als untergeordnete Nebenanlage im Sinne der BauNVO dem Nutzungszweck des Freizeitparks. Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich. Damit wird auch die Möglichkeit gegeben, den Standort je nach den örtlichen Bedingungen variabel zu bestimmen.

Die neuen Parkplätze entstehen auf der Fläche der alten Skateboardanlage und auf einer ehemaligen Tennisplatzanlage. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Schwartau. Der vorhandene Strauch- und Baumbestand wird bei der Anlegung der Parkplätze soweit wie möglich geschont. Das Freizeitparkgelände wird zusätzlich zur Abschirmung gegenüber dem übrigen Parkgelände mit einem Strauchsaum eingegrünt.

Bedingt durch einen höheren Anfall von Oberflächenwasser durch die Parkplatzversiegelung kann eine kleinere Regenrückhalteanlage (Mulde oder Becken) in dem Bereich der Skateboardanlage erforderlich werden. Hierfür bedarf es keiner gesonderten Festsetzung im B-Plan, da nach § 14 Abs. 2 BauNVO eine solche Nebenanlage ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn sie sich als wassertechnisch notwendig für die Oberflächenentwässerung erweist.

Bad Schwartau, 24.09.2013

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

