

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 19/5. Änderung (Gebiet zwischen der Rantzauallee und der Mühlenstraße)**

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist seit dem 18.09.1970 rechtsverbindlich. Er entspricht auf Grund seines Alters in einigen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Einer dieser Bereiche ist der Einmündungsbereich von Mühlenstraße und Rantzauallee. Hier wurde aus heutiger Sicht kaum nachvollziehbaren Gründen eine reine Wohngebietsausweisung (WR) getroffen, obwohl im gesamten weiteren Verlauf der Rantzauallee eine Mischgebiets-Ausweisung vorherrscht. Dieses direkte Aufeinandergrenzen von reinem Wohngebiet und Mischgebiet widerspricht einerseits dem Trennungsgrundsatz von unverträglichen Nutzungen, andererseits ist auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens (prognostizierte Verkehrsmenge: 11.000 Kfz/24 h) in diesem Einmündungsbereich die Ausweisung eines reinen Wohngebietes nicht mehr akzeptabel. Hier lässt sich nämlich der hohe Schutzanspruch hinsichtlich Lärm und Abgase kaum realisieren. Im Weiteren wird durch diese Ausweisung die noch in Ansätzen vorhandene durchaus wünschenswerte geschäftliche und gewerbliche Nutzung verhindert.

Aus aktuellem Anlass hat deshalb der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung entschieden, den Bereich zwischen Rantzauallee und Mühlenstraße mit dem Ziel einer Mischgebiets-Ausweisung für das Eckgrundstück zu ändern. Dabei wurden die Nutzungsmaße hinsichtlich GRZ und GFZ sowie Geschossigkeit entsprechend diesem Planungsziel angepasst. Um den o. a. Trennungsgrundsatz von Mischgebiet und reinem Wohngebiet gerecht zu werden, wurde auf den Grundstücken Mühlenstr. 1 und 3 eine allgemeine Wohngebietsausweisung getroffen. Im weiteren Verlauf weiter südlich entlang der Mühlenstraße gilt dann unverändert die WR-Ausweisung gemäß dem Ursprungsplan Nr. 19.

Die Immissionsbelastung durch Verkehr erfordert die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen, damit das Baugebiet ausreichend geschützt ist. Auf Grund der durchgeführten Schallschutzermittlung werden dem gemäß passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Da aktive bautechnische oder sonstige Maßnahmen auf Grund der Örtlichkeit und Lage des Baugebietes nicht realisierbar sind, wurde der Einbau von Schallschutzfenstern festgeschrieben.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes stehen in der näheren Umgebung 2 Hydranten mit einer Förderleistung von 180 m<sup>3</sup>/Stunde zur Verfügung.

Bad Schwartau, - 2. Sep. 02 =

(Schuberth)  
Bürgermeister

