

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 - neu -/2. vereinfachte Änderung (Markt 2)

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 25 - neu -, auf dem diese Planänderung basiert, ist seit dem 06.07.1994 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Gebiet Lübecker Straße, Geibelstraße/ Markt zwischen der Bahnlinie und bis zur Anton-Baumann-Straße.

Aus aktuellem Anlass soll nun das letzte Teilstück der bebauten östlichen Marktseite, und zwar die Bebauung an der Einmündung Markt in die Geibelstraße, einer Neubebauung zugeführt werden. Dabei soll sowohl an der Marktseite die vorhandene Bauflucht des benachbarten Sparkasengebäudes als auch in der Geibelstraße die Flucht der vorhandenen Altbebauung wieder aufgenommen werden. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baufluchten dagegen wurden offenbar wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der beiden Straßen deutlich zurückgesetzt. Es hat sich aber gezeigt, dass die Baufluchten, ohne dass die Sichtverhältnisse wesentlich verschlechtert werden, um einige Meter in Richtung der Straßen verlegt werden können. Dabei werden die Zielsetzungen des Rahmenplanes aufgenommen, und es kann in diesem Bereich an Stelle des wenig attraktiven Alt-Baubestandes ein repräsentativer Neubau entstehen.

Höhenmäßig soll sich das Gebäude an den südlich angrenzenden zweigeschossigen Baukörper (mit Staffelgeschoss) der Sparkasse (außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung) angleichen, um eine städtebauliche Gesamtkonzeption des Marktgebietes zu erreichen.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung in der Geibelstraße (WB = besonderes Wohngebiet) wurden im Planbereich Immissionsschutz-Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften getroffen. Um Konflikte zwischen diesen Nutzungsarten und dem Wohnen zu minimieren, wurden Fensteröffnungen für derartige Einrichtungen an der östlichen Gebäudewand des geplanten Gebäudekomplexes ausgeschlossen. Das bedeutet, dass sich diese Nutzungsarten in Richtung des Marktes orientieren müssen. Es ist aber auch eine Innenhoflösung denkbar.

Um die erforderlichen Einsichtsmöglichkeiten für die Fahrzeugführer, die vom Markt in die Geibelstraße einbiegen wollen, auch künftig zu gewährleisten, wurde die Baulinie im Erdgeschoss um ca. 1,75 m zurückverlegt. Dadurch entsteht an dieser Stelle ein Arkadengang.

Durch diese Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich GRZ und GFZ des rechtswirksamen Ursprungsplanes nicht verändert. Auch der Gebietstyp "Mischgebiet" bleibt bestehen, so dass es im Rahmen des vereinfachten Planänderungsverfahrens nach § 13 Baugesetzbuch hauptsächlich um die Verschiebung der Baulinien geht. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Vorgesehen sind an der Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus für Büros sowie eine Gaststätte bzw. ein Restaurant. In den Obergeschossen sind auch Wohnungen denkbar.

Bad Schwartau, 29. April 02

Stadt Bad Schwartau

(Wegener)
Bürgermeister

