

## Begründung

### **zum B-Plan Nr. 25 - neu-/3. vereinfachte Änderung (Gebiet Schillerstraße 12 - Teilfläche 1 - sowie südlich der Geibelstraße, Geibelstraße 2 - 16 - Teilfläche 2 -)**

Der Bebauungsplan Nr. 25 - neu - ist seit dem 06.07.1994 rechtsverbindlich. Es wurden bereits 2 Änderungsverfahren seit der Rechtskraft im Planungsgebiet durchgeführt. Die nunmehr anstehende 3. vereinfachte Änderung umfasst 2 getrennte Teilflächen, und zwar das Grundstück Schillerstraße 12 sowie den bebauten Bereich südlich der Geibelstraße, und zwar die Grundstücke Geibelstraße 2 - 16.

Das Grundstück Schillerstraße 12, auf dem bisher die Städtischen Betriebe (Wasserwerk) untergebracht waren, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 25 - neu - weist für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Museum/Bibliothek“ aus. Diese Ausweisung wurde seinerzeit getroffen, weil ursprünglich vorgesehen war, die städtische Bücherei neben dem vorhandenen Museum in dem Gebäude unterzubringen. Dieses Ziel wird sich, nachdem die Bücherei am Markt neben dem Rathaus untergebracht ist, nicht mehr realisieren lassen, so dass eine Planänderung erforderlich wurde, um den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Das Heimatmuseum hat ebenfalls keinen Flächenbedarf mehr oder Erweiterungstendenzen.

Es ist vorgesehen, das Grundstück als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und dadurch den Zulässigkeitskatalog entsprechend zu erweitern. Demnach sind neben Wohnungen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und darüber hinaus Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Stadt als Eigentümerin des Gebäudes hofft, durch diese Ausweisung einen neuen dauerhaften Nutzer anwerben zu können.

Die Teiländerung im Bereich der Teilfläche 2 bezieht sich auf die Grundstücke Geibelstraße 2 - 16. Hier hat sich im Laufe der Jahre durch eine geänderte Nutzungsstruktur im Rahmen des ausgewiesenen besonderen Wohngebietes allmählich ein Wandel vollzogen: Der überwiegenden Wohnnutzung haben sich nach und nach freischaffende Berufsgruppen sowie Gewerbebetriebe (Ärzte, Anwälte, Pensionen) niedergelassen mit der Folge, dass gesteigener Stellplatzbedarf in den rückwärtigen Grundstücksteilen auf Grund der beengten Platzverhältnisse nicht mehr nachgewiesen werden kann. So hat sich in einigen Bereichen das Parken im Vorgartenbereich durchgesetzt, weil diese Flächen auf kürzestem Weg für die Besucher und Kunden leicht zu erreichen sind. Das Parken an der Straße ist auf Grund des vorhandenen Baumbestandes nicht möglich und soll auch künftig nach Ausbau und Anlegung eines Radweges nicht zulässig sein. Der Ursprungsplan aber schloss bisher Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich durch textliche Festsetzungen aus. Gründe waren hierfür überwiegend gestalterischer Natur, weil die Bebauung an der Geibelstraße zum großen Teil noch ein historisch gewachsenes und einigermaßen intaktes Ensemble darstellt, welches durch eine ungeordnete Anordnung von Stellplätzen im

Vorgartenbereich Schaden nehmen würde. Dennoch muss die Bauleitplanung den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen, ohne den gestalterischen Ensemblegedanken zu vernachlässigen. Es wurden deshalb in dieser Planänderung max. 4 Stellplätze je Grundstück für zulässig erklärt, wenn die Stellplatzfläche zur Straßenseite hin mit lebenden immergrünen Hecken abgepflanzt wird und die Fläche über eine gemeinsame Zufahrt erreichbar ist.

Für den Feuerlöschbedarf stehen bezüglich der Teilfläche 1 2 Hydranten mit einer Gesamtleistung von 152 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Im Bereich der Teilfläche 2 stehen in der Geibelstraße 2 Hydranten mit einer Gesamtleistung von 155 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Stadt Bad Schwartau  
Der Bürgermeister

  
(Schubert)  
Bürgermeister

