B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26/1. Änderung der Stadt Bad Schwartau

- Gebiet zwischen Pariner Str. u. Töpferberg -

I. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, gelegen in der Gemarkung Bad Schwartau, umfaßt folgende Teilbereiche:

a) Den im Norden des Bebauungsplanes gelegenen Teilbereich der Flst. Nr. 91o, 9o9, 9o8 und 9o7.
Er wird wie folgt begrenzt:

Im Südwesten: durch den Verlauf der Straße Töpferberg,
im Nordwesten: durch den südöstlichen Verlauf der seitlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 282/1, 282/5 und 282/3,
im Nordosten: durch eine Grenzlinie, die in 4o m Tiefe in etwa parallel zum Töpferberg verläuft ,
im Südosten: durch den nordwestlichen Grenzverlauf des Flst. Nr. 9o6.

b) Den im Südosten des Bebauungsplanes gelegenen Teilbereich, der die Flst. Nr. 922/1, 922/2, 921/2 sowie Teile der Flst. 918/4 und 916/5 beinhaltet.
Er wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: durch den mittigen Verlauf der Pariner Straße,
im Westen: durch den rückwärtigen Grenzverlauf des Flst. Nr. 921/2 sowie durch den Verlauf der Begrenzungslinie, die durch die Flst. 918/4 und 916/5 führen,
im Norden: durch den mittigen Verlauf der Straße Töpferberg,
im Osten: durch den mittigen Verlauf der Eutiner Straße.

II. Gründe für die Planänderung

Der 1. Änderung liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 zugrunde.

Zu a) Um eine städtebauliche Anpassung an die bereits errichteten Gebäude im Bereich Pariner Straße/Töpferberg zu erreichen, ist eine Verschiebung der Baugrenzen in nord- u. südöstl. Richtung im Bereich der Grundstücke Töpferberg 6 - 12 erforderlich.

Zu b) Das Gebiet zwischen der Pariner Straße und der Eutiner Str. ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Es ist geplant, im Bereich Ecke Pariner Str./Eutiner Str. kleinere, die Umgebung nicht störende gewerbliche Betriebe, die frei von etwaigen Immissionsbelastungen sind, anzusiedeln. Da in reinen Wohngebieten gewerbliche Betriebe nicht zulässig sind, ist die Umwandlung dieser Flächen in allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

Der §4 (3) der BauNVO, der die ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb allgemeiner Wohngebiete regelt, findet innerhalb der beiden Änderungsbereiche keine Gültigkeit.
Durch die verstärkte Immissionsbelastung der B 2o7 erscheint eine Nutzungsänderung von WR in WA sinnvoll.

Die Aufstockung der Geschoßzahl für das Grundstück Ecke Pariner- und Eutinerstrasse und die Erhöhung der GFZ auf 1,o wird städtebaulich wie folgt begründet:
Eine Fortsetzung des bereits bestehenden 3-geschossigen, langgestreckten und zur Eutiner Strasse parallel verlaufenden Baukörpers in geschlössener Bauweise wäre aus städtebaulicher Sicht nicht ratsam. Ein dadurch entstehender ca. 75 m langer Baukörper würde die bereits vorhandene Monotonie zusätzlich verstärken. Es erscheint hier eine deutlich spürbare Zäsur zu den bereits vorhandenen Baukörper städtebaulich wünschenswert. Dieses soll durch ein Versetzen noch bekräftigt werden. Die Erhöhung der GFZ auf 1,o soll dazu beitragen, den Gesamtkomplex städtebaulich und architektonisch wirkungsvoller zu gestalten, unter anderem durch die Möglichkeit zur Errichtung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses.

III. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens fallen bei diesen Änderungen nicht an.

IV. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Für den Planbereich der 1. Änderung werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung erforderlich, wie die, die bereits in der Begründung des B-Planes Nr. 26 aufgeführt sind.

V. Kosten für Straßenbaumaßnahmen

Etwaige Straßenerweiterungsbaumaßnahmen die in diesem Bereich anfallen könnten, werden durch Satzungsbeschluß der Stadt Bad Schwartau geregelt bzw. tritt das KAG in Kraft.

Bad Schwartau, 17. JAN. 1980
Az.: 622 26/I. Eck/Fo

Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat

Bürgermeister