

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Bad Schwartau:
-Gebiet zwischen der Pariner Straße und dem Töpferberg-

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Schwartau zwischen der Pariner Straße und dem Flußlauf der Schwartau und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Flußlauf der Schwartau,

im Westen: durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 910,

im Süden: durch die Pariner Straße und

im Osten: durch die Eutiner Straße.

2. Bisherige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die erschlossenen Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind in offener Bauweise mit bis zu zweigeschossigen, allerdings teilweise überalterten Gebäuden bebaut.

3. Anlaß der Planaufstellung

Dieses fast noch zum Stadtkern gehörende Gebiet soll städteplanerisch erfaßt werden. Hier werden Festsetzungen erforderlich, um in diesem Gebiet, das dem Eingang zum Kurpark und dem in der Entstehung begriffenen "Geertz Hotel" gegenüberliegt, städtebaulich Ordnung zu schaffen.

4. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Grundstücke an der Eutiner Straße, die dem Eingang zum Kurpark gegenüberliegen, ist eine Heraufzoning unter Aufgabe des vorhandenen, überalterten baulichen Bestandes vorgesehen. Ein Gegengewicht zum entstehenden "Geertz Hotel" wird in dem hier geplanten Punkthaus, das maximal 7-geschossig errichtet werden soll, gesehen. Die Bebauung an der Eutiner Straße soll innerstädtischen Anforderungen entsprechend in geschlossener Bauweise durchgeführt werden. Durch Festlegung von Baugrenzen für das Gebiet nördlich des Töpferberges wird vermeiden, daß die Bebauung sich weiter -vor allen Dingen in Richtung Schwartau-Tal- ausweitet.

5. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschafts- und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich im Eigentümerverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnung, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden Maßnahmen enthält.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes, soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Sollte hierbei keine Einigung erzielt werden, ist die Enteignung nach §§ 85 ff.

BBauG durchzuführen. Es wird auf das Eigentümerverzeichnis verwiesen.

7. Hochwasserbereich der Schwartau

Die Baugrundstücke Flurstücke 903 und 904 am Töpferberg liegen zum Teil im Hochwassergebiet der Schwartau. Dies trifft jedoch nicht für die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen zu. Es ist in jedem Falle im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, daß bei Neubauten in diesem Bereich, so wie es auch jetzt bei den bestehenden Bauten der Fall ist, das Erdgeschoß über 3,50 m über NN liegt. Das höchstgemessene Hochwasser von 1872 hatte einen Stand von 3,32 m über NN.

8. Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wasser-, Gas- und Stromversorgung und eine Abwasser- und Müllbeseitigung vorhanden.

9. Überschlägig ermittelte Kosten für städtebauliche Maßnahmen

- a.) Kosten für den erneuten Ausbau des Töpferberges einschließlich Regenwasserleitung ca. 65.000,- DM
- b.) Grünanlagen (Ecke Töpferberg/Pariner Str.) einschließlich Grunderwerb ca. 35.000,- DM

Die Kosten zu b.) hat die Stadt allein zu tragen, während für den erneuten Ausbau des Töpferberges Straßenbaukostenbeiträge nach KAG zu erheben sind, so daß ein Teil der Ausbaurkosten durch Beiträge gedeckt wird.

Bad Schwartau, den 15. Januar 1971

Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat



Blankenburg
(Dr. Blankenburg)
Bürgermeister