

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29/I. Änderung für das Gebiet zwischen Pariner Straße, Eutiner Straße, Teilstück Eutiner Ring, östlich der Realschule Bad Schwartau und des Flurstücks 954/7 sowie süd-östlich der Flurstücke 934/1 und 934/2.

#### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich des innerhalb des Eutiner Ringes angesiedelten Stadtzentrums und umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha.  
Es wird begrenzt durch

- die Pariner Straße (im Nordosten)
- die Eutiner Straße (im Osten)
- den Eutiner Ring (im Süden)
- den Weg (Flurstück 952/10) östlich der Realschule bzw. durch das Schulgrundstück sowie das Flurstück 954/7 (im Westen)
- die Flurstücke 934/1 und 934/2 (im Nordwesten).

Das Gebiet ist durch starke Höhendifferenzen gekennzeichnet. So liegt das Schulgelände um bis zu 10 m über dem Niveau der Eutiner Straße. Der überwiegende Anteil dieser Differenz wird durch den an der westlichen Begrenzung des Gebietes befindlichen Steilhang aufgenommen, welcher durch die letzte Eiszeit gebildet wurde.

Im Geltungsbereich befinden sich insbesondere an der Eutiner Straße einige erhaltenswerte Gebäude aus der Jahrhundertwende. Das Gebäude der ehemaligen Schwartauer Lichtspiele (Eutiner Str. 3 a) wurde in der Vergangenheit insbesondere im Erdgeschoßbereich und in der Fensteraufteilung stark verändert, welches zum Nachteil der ursprünglichen äußeren Gestaltung geführt hat. Dieses Gebäude ist noch in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein - allerdings ohne Klassifizierung - aufgeführt.

Das Haus Nr. 11 war bis 1989 als (einfaches) Kulturdenkmal ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein 1 1/2-geschossiges Traufenhaus mit roter Backsteinfassade und flachem Satteldach sowie einem 2-geschossigen vorspringenden Mittelresalit. Die Loggia einschließlich der Brüstungselemente mit den Säulen wurde 1988 entfernt, was die Herausnahme aus der Denkmalkartei des Kreises OH zur Folge hatte.

Das Nachbargebäude Nr. 13 ist ein 2 1/2-geschossiges Traufenhaus mit linksseitigem Eckresalit und verziertem Schmuckgiebel, welches äußerlich durch die rote Backsteinfassade und den in gelblicher Tönung gehaltenen Kontrastflächen eine Besonderheit darstellt.

- Mischgebiet in abweichender 3-geschossiger Bauweise im Kurvenbereich von Eutiner Ring/Eutiner Straße  
Größe: ca. 3.600 qm
- Mischgebiet in offener 2 - 3-geschossiger Bauweise mit verminderten Grenzabständen; hier z. T. erhaltenswerte Bausubstanz  
Größe: ca. 4.800 qm
- Allgemeines Wohngebiet in abweichender 4 - 6-geschossiger Bauweise im Kreuzungsbereich von Eutiner-/Pariner Straße sowie einer vorgelagerten Verkehrsfläche  
Größe: ca. 4.150 qm
- Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise als rückwärtige Bebauung zwischen dem Schulgelände und der Bebauung an der Eutiner Straße für überwiegend Einzelhausbebauung. Erschließung über kurze Stichwege von der Eutiner Straße  
Größe: ca. 3.500 qm
- Allgemeines Wohngebiet in abweichender 2 - 3-geschossiger Bauweise im rückwärtigen Bereich von Pariner Straße mit Erschließung über eine öffentliche Zuwegung  
Größe: ca. 2.400 qm
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche zum Schutz des dortigen Baum- und Strauchbestandes im Hangbereich  
Größe: ca. 3.900 qm
- Allgemeines Wohngebiet für 1 - 2-geschossige Bauweise an der Pariner Straße  
Größe: ca. 1.360 qm

Gegenüber dem Ursprungsplan wurden im einzelnen folgende Änderungen vorgenommen:

- (1) Das Neubauvorhaben im Kurvenbereich Eutiner Ring/Eutiner Straße wurde im Bestand übernommen und festgeschrieben. Die Abweichung gegenüber dem Ursprungsplan begründet sich in der Tatsache, daß die Straßenführung von der damaligen Planung abweicht und eine entsprechende Angleichung des Gebäudes an den geänderten Straßenverlauf erforderlich wurde. Die 3-Geschossigkeit wurde beibehalten, wobei gegenüber dem Ursprungsplan ein zusätzliches Dachgeschoß nicht mehr zulässig sein soll, sondern das 3. Geschoß generell als Dachgeschoß auszubilden ist, aber als Vollgeschoß gerechnet werden kann.
- (2) Die ursprünglich an der Eutiner Straße vorgesehene Konzeption einer Terrassenhausbebauung mit maximal 4 Geschossen wurde zugunsten einer ortstypischen Bauweise mit 2 - 3 Geschossen aufgegeben. Dadurch ist der Erhalt von zwei ortsbildprägenden Gebäuden gesichert. Mit der Festsetzung von erhaltenswerten Vorgärten soll bewirkt werden, daß diese Bereiche vor den Gebäuden nicht durchgehend gepflastert oder als Stellplatzflächen umgenutzt werden.

sorgungsträgers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle durchzuführen.

Es sind dem Stromversorgungsträger bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Trägers der Stromversorgung zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind dem Stromversorgungsträger die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsstrassen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Abfallentsorgung (Leerung der Abfallbehälter) hat über die Straßenzüge Pariner Straße, Eutiner Straße und Eutiner Ring zu erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag zur Leerung an den Straßen bereitzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücke. Die Stichstraßen A - C sind nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen vorgesehen.

#### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt vorgesehen. Nur wenn dies oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich sein sollte, finden die entsprechenden Maßnahmen nach BauGB §§ 85 - 122 (Enteignung), §§ 45 - 79 (Umlegung) oder §§ 80 - 84 (Grenzregelung) Anwendung.

Im Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens im einzelnen aufgeführt. Die zum Ausbau des Einmündungsgebietes der Pariner- in der Eutiner Straße erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich der geplanten Bushaldebucht sowie die Fläche für die öffentlichen Wohnwege A - C sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.

#### 5. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungs- und Verkehrsanlagen sind mit Ausnahme der Wohnwege hergestellt und ausgebaut.

Die Kosten für die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen, das Herrichten sowie der Erwerb von notwendigen Verkehrsflächen werden zu gegebener Zeit durch den jeweiligen Haushalt der Stadt Bad Schwartau zur Verfügung gestellt.

#### 6. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bad Schwartau am 21.3.1991 gebilligt.

Bad Schwartau, 22.7. 1991

(Wegener)  
Bürgermeister

