

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 4. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29**

#### **DER STADT BAD SCHWARTAU**

**FÜR EIN GEBIET IN BAD SCHWARTAU,  
GROßER KRUG/ PARINER STRAßE NR. 3**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB) KANN
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Grünplanung	4
<b>4</b>	<b>Immissionen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
6.1	Bodenschutz	6
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>7</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29** der Stadt Bad Schwartau für ein Gebiet in Bad Schwartau, Großer Krug/ Pariner Straße Nr. 3.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung ist seit dem 11.06.1992 rechtsverbindlich. Darin ist der Bereich an der Pariner Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Im Rückwärtigen Bereich gelten eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,75. Des Weiteren ist festgelegt, dass die Dachgeschosse mit in die Berechnung einbezogen werden müssen. Der B-Plan sieht eine Baulinie für das Gebäude „Pariner Straße 3“ vor.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Die Vorwerker Diakonie beabsichtigt das Pflegeheim „Großer Krug“ um ca. 36 Pflegeplätze zu erweitern. Hierzu ist es beabsichtigt, das Grundstück „Pariner Straße 3“ zu erwerben und das dort befindliche Gebäude abzureißen. Auf dem Grundstück „Pariner Straße 3“ soll dann ein 2-3-geschossiger Gebäudekörper plus Dachgeschoss errichtet werden. Der Anschluss an das vorhandene Pflegeheim erfolgt über die Erweiterung des Kellergeschosses.

Die Stadt Bad Schwartau unterstützt dieses Vorhaben durch die Änderung des Bebauungsplanes. Eine Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Pflegeheimplätzen ist im Interesse der Allgemeinheit. Ein bauliche Verdichtung des Gebietes ist, nicht nur angesichts der städtebaulichen Situation an der Pariner Straße, anzustreben.

## **2 Bestandsaufnahme**

Entlang der Pariner Straße befinden sich überwiegend 2-3-geschossige villenartige Gebäude aus der Gründerzeit, die durch eine relativ große Geschosshöhe mit entsprechenden Traufhöhen gekennzeichnet sind. Des Weiteren sind die typischen Erkervorbauten, sowie eine Sattel- und Walmdachausbildung für die Straßenrandbebauung prägend.

Das Grundstück „Pariner Straße 1“ ist mit einem „Hochhaus“ aus den 70-iger Jahren bebaut. Die 5-6-geschossige Bebauung setzt sich entlang der Eutiner Straße fort.

## **3 Planung**

Das Plangebiet ist rd. 5.050 m<sup>2</sup> groß.

Der Neubau „Pariner Straße 3“ ist als „Kopfbau“ in 3-geschossiger Bauweise plus Dachgeschoss geplant. Der sich anschließende, 2-geschossige Seitenflügel leitet zum vorhandenen Pflegeheim über. Dachneigung und Gestaltung sollen sich hier anfügen und den Straßenraum „Großer Krug“ seitlich fassen.

Die auf den Grundstücken „Pariner Straße 5“ und „Pariner Straße 3“ geplanten 3-geschossigen Gebäude mit Sattel- und Walmdächern sollen die Trauf- und Gebäudehöhen in der Farmer Straße aufnehmen und zur relativ massiven Bebauung im Einmündungsbereich „Pariner Straße — Eutiner Straße“ überleiten.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

1. Anpassung der Baugrenzen auf dem Grundstück „Pariner Straße 3“
2. Festlegung der max. Grundstücksausnutzung, GRZ/GFZ für das Grundstück „Großer Krug/Farmer Straße 3“ auf 0,35/0,75, wobei die Dachgeschosse unberücksichtigt bleiben.
3. Festlegung der Geschossigkeit, wie folgt:
  - 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
  - an der Pariner Straße: 3-geschossig plus Dachgeschoss. Dazu wird ergänzend eine absolute Firsthöhe von 13,50 m über Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt
4. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine abweichende Bauweise erforderlich.
5. Anpassung der gestalterischen Festsetzungen an die Bebauung an der Pariner Straße (Putz).

Die Erschließung des Gebietes erfolgt unverändert von der Pariner Straße. Die erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet errichtet werden.

Schützenswerter Baumbestand:

Direkt an der östlichen und westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist schützenswerter Baumbestand, dessen Kronenbereiche teilweise auf das Baugrundstück ragen. Es ist Ziel der Stadt Bad Schwartau diese ausreichend zu schützen, sowohl den Stamm als auch den Kronentraufenbereich.

### **3.1 Grünplanung**

Die Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da

- eine Bebauung des Gebietes auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre und
- die Aufstellung der Bebauungsplanänderung auf Grundlage des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt.

#### 4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von den angrenzenden Straßen ein. Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens von 1997 vor. Danach ist von folgenden maximalen Prognosewerten auszugehen:

Pariner Straße	DTV 3000 Kfz/24 h.
Eutiner Straße	DTV 11.850 Kfz/24 h

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h von folgen Immissionen auszugehen:

	Abstand	tags	nachts
Pariner Straße	10m	64dB	53dB
Eutiner Straße	60m	58dB	47dB

Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55dB und nachts 45dB. Zur Eutiner Straße sind die Überschreitungen nur geringfügig und daher zu vernachlässigen. Heute übliche Fenster gewährleisten einen ausreichenden passiven Schallschutz. Die Bebauung dort ist bereits vollständig vorhanden, Veränderungen werden auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Zur Pariner Straße wird der Orientierungswert nachts um max. 9dB überschritten. Ab einem Abstand von etwa 35 Metern wird der Orientierungswert eingehalten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme ist zur Pariner Straße der Lärmpegelbereich III beim Neu-, Um – oder Ausbau der Wohn- und Arbeitsgebäude zu beachten:

Lärmpegelbereich III	(60 - 64 dB)	0-28 m*
----------------------	--------------	---------

(\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Passive Schallschutzmaßnahmen an einem Gebäude bieten nur bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Lärmschutz für die Bewohner. Dadurch wird aber das Lüften der Aufenthaltsräume eingeschränkt. Daher sollten ausreichende Lüftungsmöglichkeiten (mechanische Be- und Entlüftung, schallgedämmte Lüftungsöffnungen in den Fenstern) geschaffen werden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzung des Ursprungsplanes und seiner Änderungen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz-

und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **8 Kosten**

Es entstehen der Stadt aufgrund der Planung keine Kosten.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 25. Juni 2008 gebilligt.

Bad Schwartau, 21.07.2008

Siegel

(Gerd Schuberth)

- Bürgermeister -

Die 4. Bebauungsplanänderung ist am 26.07.2008 in Kraft getreten.