

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34a der Stadt Bad Schwartau  
Baugebiet: zwischen Auguststraße und Bürgerpark**

Gliederung:

- 1.0 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.1 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  
- 2.0 Begründung zu den Planinhalten
  - 2.1 Erschließung
    - 2.1.1 Straßenräume
    - 2.1.2 Ruhender Verkehr
    - 2.1.3 Fuß- und Radwegbeziehungen
  - 2.2 Baugebiete
    - 2.2.1 Besondere Wohngebiete
    - 2.2.2 Allgemeine Wohngebiete
    - 2.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf
  - 2.3 Grünordnung
    - 2.3.1 Bürgerpark
    - 2.3.2 Vorgärten
    - 2.3.3 Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung
  
- 3.0 Versorgung
  - 3.1 Wasserversorgung
  - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 3.3 Gasversorgung
  - 3.4 Fernwärme
  - 3.5 Fernmeldeanlagen
  
- 4.0 Entsorgung
  - 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
  - 4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers
  - 4.3 Müllbeseitigung
  - 4.4 Feuerschutzeinrichtungen
  
- 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 6.0 Erschließung
  
- 7.0 Immissionsschutz
  - 7.1 Schallimmissionen von der Auguststraße
  - 7.2 Schallimmissionen der Sportanlagen (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - 7.3 Zusammenfassende Schlußfolgerungen
  
- 8.0 Nachrichtliche Übernahme Denkmalpflege

## 1.0 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums und des alten Marktes. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Auguststraße, im Norden durch den Eutiner Ring, im Westen durch den Bürgerpark und das Rensfelder Moor und im Süden durch die Christuskirche (einschließlich) begrenzt. Es hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Topographisch fällt das Gelände nach Westen zur freien Landschaft hin um einige Meter ab.

Bad Schwartau selbst liegt im Süden des Kreises Ostholstein in direkter Nachbarschaft zur Hansestadt Lübeck. Neben Lübeck im Südosten sind Ratekau / Sereetz im Norden und Stockelsdorf im Westen weitere Nachbargemeinden.

Die Entfernung zur Ostsee beträgt ca. 10 km, zur Kreisstadt Eutin ca. 25 km und zum Ortszentrum Lübeck ca. 6 km. Gute überörtliche Anbindungen zu den Nachbarorten bestehen durch die Autobahn A1, die Bundesstraße B 207 und eine Reihe von Landstraßen.

Das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen Cleverbrück, Rensfeld, Riesebusch, Kaltenhof und Groß Parin hat eine Gesamtfläche von 1,84 ha. Entsprechend seiner Größe und seiner Bedeutung für das Umland ist Bad Schwartau im Landesentwicklungsplan als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen.

Der Regionalplan für den Planungsraum II sieht neben der Stadtentwicklung insbesondere die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Kur- und Heilbadfunktion als dringliche Aufgabe vor (vgl. Regionalplan Planungsraum II, Pkt. 5.5 / 10.1.2)

## 1.1 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der 1988 aufgestellte Rahmenplan für den Innenstadtbereich weist auf mehrere städtebauliche Mängel und Konflikte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34a hin:

- Entsprechend dem Generalverkehrsplan von 1980 wurde der größte Teil des Durchgangsverkehrs von der Lübecker Straße auf die Auguststraße verlegt. Hier ist mit einem DTV von 18.000 Kfz/24h zu rechnen. Diese Verkehrsbelastung führt zu einer starken Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen durch hohe Schallimmissionen, Staub, Abgase, Spritzwasser, Erschütterungen u.s.weiter.
- Mangelhafte Wohn- und Gebäudeverhältnisse, z.T. durch Gebäudeüberalterung, Strukturängel und ungünstige Grundstücksverhältnisse.
- Zu geringe bauliche Ausnutzung von Grundstücken in optimaler Lage (zentrumstern und zugleich zum Bürgerpark

hin orientiert).

Der Bebauungsplan Nr. 34a wird aufgestellt, um diese städtebaulichen Mängel so weit wie möglich zu beseitigen, die Konflikte zu reduzieren und die im Rahmenplan ausgearbeiteten Ziele und Maßnahmen zu konkretisieren und durch verbindliche Bauleitplanung abzusichern.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34a liegt daher in einem Gebiet, in dem aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Mißstände Sanierungsmaßnahmen gemäß Paragraph 136 ff BauGB durchgeführt werden sollen. Die gemäß Paragraph 141 BauGB durchgeführte vorbereitende Untersuchung hat die Notwendigkeit umfassender Sanierungsmaßnahmen aufgrund vorhandener Verkehrs- u. Nutzungsprobleme, sowie bestehender Ortsbild- u. Substanzmängel nochmals bestätigt. Da die Mißstände komplex zusammenhängen, können sie nicht durch Einzelmaßnahmen, voneinander getrennt, behoben werden, sodaß das öffentliche Interesse eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung als gebietsbezogene Gesamtsanierung auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts des BauGB verlangt.

Die aus der Bestandsaufnahme der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelten Sanierungsziele (siehe oben) fanden Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan. Die finanzielle Durchführung der Maßnahme ist durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein gesichert. Die formelle Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzung gemäß Paragraph 142 BauGB) durch die Stadtvertretung befindet sich in der Vorbereitung. Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bzw. derer formaler Abwicklung bedient sich die Stadt eines Sanierungsträgers.

## **1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 34a der Stadt Bad Schwartau soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Gemäß Paragraph 1(2) des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes kann dieser Plan daher aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, da der B-Plan Nr. 34a aus dem Rahmenplan der Stadt Bad Schwartau von 1988 entwickelt wurde.

Nach dem Satzungsbeschluß wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung/Neuaufstellung angepaßt.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. Paragraph 3(1) BauGB wird verzichtet, da alle grundsätzlichen Planaussagen bereits im Rahmenplanverfahren den Bürgern vorgestellt wurden.

## 2.0 Begründung zu den Planinhalten

### 2.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Gebäude erfolgt bisher über die Auguststraße. Für den fußläufigen Verkehr soll dies auch weiterhin gelten. Um die Vorgartenbereiche aber nicht mit Stellplätzen zu belasten, werden die Kraftfahrzeuge über neue Erschließungswege zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen geführt. Über diese Wege, die als verkehrsberuhigte Zonen ausgebildet werden, erfolgt auch die Erschließung der zum Bürgerpark hin orientierten Neubebauung. Die Verkehrsarten werden hier nicht getrennt, sondern die Fläche dient gleichermaßen den Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen (Mischprinzip). Die Wendepunkte der geplanten Stichwege werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger miteinander verbunden. Da bei dieser Art der Erschließung jedem Stichweg nur eine begrenzte Zahl von Wohneinheiten zugeordnet ist und unerwünschter Verkehr parallel zur Auguststraße unterbunden wird, sind die Voraussetzungen für ruhiges Wohnen und eine hohe Wohnumfeldqualität gegeben.

#### 2.1.1 Straßenräume

In der Auguststraße ist eine Umgestaltung des Straßenraumes erforderlich, um die durch die Verlegung der B 207 auf diese Trasse verursachten Beeinträchtigungen (Lärmemission, Staub, Abgase, Spritzwasser, Erschütterungen) der angrenzenden Nutzungen so gering wie möglich zu halten. Dazu wird beiderseits der Fahrbahn ein 2,00 m breiter Grünstreifen angelegt, der die Fußgänger und Radfahrer vom Kraftfahrzeugverkehr trennt. Die im Straßenraum vorhandenen Bäume sollen durch Neuanpflanzungen auf diesen Grünstreifen ergänzt werden. Diese Straßenraumaufteilung bezieht sich auf die derzeit bekannten Verkehrsbeziehungen, bzw. Belastungen. Sollten aufgrund großräumiger Verkehrsnetzveränderungen anderen Bindungen auftreten, ist die vorgeschlagene Fahrbahnbreite diesen anzupassen.

Die verkehrsberuhigten Zonen sollen nicht nur dem Verkehr dienen, sondern multifunktionale Nutzungen zulassen. Daher wird beim Ausbau der verkehrsberuhigten Zonen (Oberflächengestaltung, "Möblierung") darauf geachtet, daß nicht eine lineare Straßengestaltung dominiert, sondern daß optische Einengungen und platzartige Raumbildungen den Fahrzeugverkehr beruhigen.

Im Einmündungsbereich der neuen Wohnwege zur B 207 sind verkehrlenkende Maßnahmen zur Minderung der Unfallgefahr vorgesehen. Die Sichtdreiecke sind in der Anlage 2 der Begründung dargestellt.

### 2.1.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden. Durch die geplante rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Auguststraße bieten sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche für die Unterbringung der Fahrzeuge an. Da die gleichen Flächen aber auch als private Freiräume sehr gut geeignet sind, weil sie von der lärmbelasteten Auguststraße abgewandt sind, muß darauf geachtet werden, daß nicht ein neuer Nutzungskonflikt provoziert wird.

Hier können Garagen und/oder Carports Abhilfe schaffen, indem sie einerseits die Fahrzeuge dem Blick entziehen und andererseits die privaten Grundstücksflächen von der rückwärtigen Erschließung abgrenzen und so ruhige Wohnhöfe entstehen lassen.

Durch den Ausschluß von Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Auguststraße und den straßenseitigen Baugrenzen / Baulinien sollen die Vorgärten als solche erhalten werden (s. Text Pkt. 3.1).

In den verkehrsberuhigten Zonen werden ca. 50 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Diese dienen der Unterbringung sowohl der aus der geplanten als auch der aus der vorhandenen Bebauung resultierenden erforderlichen Parkplätze.

### 2.1.3 Fuß- und Radwegebeziehungen

Die Geschäfte im Innenstadtbereich werden größtenteils zu Fuß bzw. per Fahrrad erreicht (s. GFK - Gutachten). Durch einen Ausbau des Fuß- und Radwegesystems kann zu einer Entlastung der Innenstadt vom Kraftfahrzeugverkehr beigetragen werden. Am östlichen Rand des Bürgerparks (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34a) ist parallel zur Auguststraße ein kombinierter Fuß- und Radweg zum Zentrum geplant. Von den Wendepunkten der Stichwege führen Fuß- und Radwegeverbindungen (Fußgängerbereiche) zu diesem Weg und vernetzen so das Wohngebiet mit dem Bürgerpark.

## 2.2 Baugebiete

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der additiven Baustrukturen an der Auguststraße, d.h. die Beibehaltung der offenen Bauweise mit verminderten seitlichen Grenzabständen, um das historische Straßenbild zu wahren.

Ein weiteres Ziel ist die intensivere bauliche Ausnutzung der Fläche zwischen der Bebauung an der Auguststraße und dem Bürgerpark. Durch die zentrumsnahe und zugleich zum Grünbereich orientierte Lage ist diese Fläche prädestiniert für eine Wohnbebauung. Dabei soll eine gewisse bauliche Dichte erreicht werden, ohne daß eine unmaßstäbliche Verstädterung eintritt.

Die gestalterischen Festsetzungen (s. Text Pkt. 7) werden getroffen, um eine einheitliche Gestaltung der Neubebauung zu erreichen. Durch die Festsetzung der Dachneigung werden ortsuntypische Flachdächer ausgeschlossen. Es werden rote, pfannengedeckte Satteldächer festgesetzt, um Dachlandschaften auszubilden. Um ortsfremde und spektakuläre Materialien zu vermeiden, wird für die Außenwandflächen roter / rotbrauner Ziegel oder Holz vorgeschrieben.

### 2.2.1 Besondere Wohngebiete

Durch die Ausweisung der Besonderen Wohngebiete soll das innerstädtische Wohnen gefördert werden.

Die westliche Seite der Auguststraße hat durch die in diesem Bereich erfolgte Durchbindung der B 207 (Ersatzstraße) stark gelitten. Um die überlieferte Bauflucht zu erhalten und den hier vorhandenen Bestand an einfachen Kulturdenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden tatsächlich und planungsrechtlich zu sichern, werden in den vorderen Grundstücksbereichen Baulinien entsprechend den vorhandenen Fassaden festgesetzt.

Die Abstandflächen der vorhandenen Bebauung an der Auguststraße entsprechen nicht den heutigen Vorschriften (Paragraph 6 LBO). Um das auf additiven Baustrukturen basierende historische Straßenbild zu erhalten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Unterschreitung der Abstandflächen bzw. eine einseitige Grenzbebauung zuläßt (s. Text Pkt. 2). In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglichen die Baugrenzen eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

### **2.2.2 Allgemeine Wohngebiete**

Das Allgemeine Wohngebiet (WA III) bildet einerseits den zentrumsseitigen Abschluß des westlichen der B207 gelegenen Wohngebietes, andererseits ist die hier vorgesehene Bebauung das Pendant zur gegenüberliegend geplanten Blockbebauung, daher ist der Teilbereich als geschlossene Zeile ausgebildet, die dem Verlauf der B 207 folgt.

Die rückwärtigen Bereiche der an der Auguststraße gelegenen Grundstücke sollen als Wohnstandorte entwickelt werden. Die erforderliche Neuordnung soll die Bildung von Wohnhöfen unterstützen.

In den Allg. Wohngebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse, sondern durch die Festsetzung der max. Firsthöhe begrenzt. Damit werden unterschiedliche Interpretationen der Anrechenbarkeit auf die Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der topographischen Situation ausgeschlossen. Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf eingemessene und in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkte.

Als max. Ausnutzungsziffer wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, damit gewährleistet bleibt, daß die gem. Stellplatzerlaß erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden können und insgesamt der Tendenz einer künftigen unmaßstäblichen Verstädterung vorgebeugt wird.

### **2.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

In der Gemeinbedarfsfläche liegen die Christuskirche und der kirchliche Kindergarten, für den die Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten vorsehen. Diese beschränken sich auf ein Vollgeschoß, damit die Dominanz der Kirche gewahrt bleibt.

## **2.3 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau.

### **2.3.1 Bürgerpark**

Bei dem Grünstreifen zwischen dem Wohngebiet und dem Bürgerpark handelt es sich um Teile der privaten Gärten. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Parkanlage" ermöglicht einerseits einen sanften Übergang von den privaten Gärten zum öffentlichen Park und andererseits eine Abgrenzung der privaten von den öffentlichen Flächen

### **2.3.2 Vorgärten**

Die an der Auguststraße gelegenen Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden. Daher sind Stellplätze in diesen Bereichen ausgeschlossen (s. Text Pkt. 3.1)

### **2.2.3 Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung**

Gemäß § 7/1/5+6 LPflegG kann durch die angestrebte Bebauung der Hangflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegen. Da der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sollen die Ersatzmaßnahmen in den Bereichen Kälberbucht, Schwartau Wiesen oder Mönchsbruch erfolgen. Detaillierte Angaben zur Bewertung des Bestandes und der adäquaten Ersatzmaßnahmen bzw. Pflanzungen sind in Anlage 3 aufgeführt.

## **3.0 Versorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Bad Schwartau wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die vorhandenen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34a sind an die bestehenden Anlagen angeschlossen, für die geplanten Gebäude ist der Anschluß vorgesehen. Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen sind auch für diesen Zuwachs ausreichend dimensioniert.

### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Bad Schwartau wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34a die Errichtung von Transformatoren erforderlich werden, erfolgt die Festsetzung entsprechender Flächen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die erforderlichen Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen

### **3.3 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt zentral über das Leitungsnetz der Stadwerke Lübeck. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.



### **3.4 Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34a ist eine Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme nicht vorgesehen.

### **3.5 Fernmeldeanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost TELEKOM. In allen öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichend breite Trassen für die Verlegung der Fernmeldeanlagen freigehalten.

### **4.0 Entsorgung**

#### **4.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Stadt Bad Schwartau besitzt keine zentrale Abwasserbeseitigung. Die derzeitige Schmutzwassermenge wird an die Hansestadt Lübeck weitergegeben und in der dortigen Kläranlage behandelt. Die Einbeziehung der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung in die Vereinbarung ist vorgesehen.

#### **4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über das Trennsystem (ehemalige Mischwasserleitungen) in das ausreichend dimensionierte Vorflutsystem eingeleitet. Der Platzbedarf für ggf. erforderliche Regenrückhaltebecken kann im angrenzenden Bürgerpark gedeckt werden. Mittelfristig ist hier auch eine Behandlung des Oberflächenwassers zu empfehlen.

#### **4.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung obliegt dem Zweckverband Ostholstein. Der Radius der an den Enden der Stichwege vorgesehenen Wendeplätze ist ausreichend groß, so daß die Müllfahrzeuge wenden können, ohne zurückzusetzen. Außerdem gilt das die Wendeplätze verbindende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durchgängig für das Müllbeseitigungsunternehmen, sodaß eine Schleifenerschließung für die Entsorgung sichergestellt ist. Um jedoch einen unerwünschten Durchgangsverkehr zu vermeiden, ist an den beiden "Schmalstellen" (siehe Planzeichnung) ein umklappbarer Poller zu setzen.

#### **4.4 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in Bad Schwartau ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

## **5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Wie unter dem Gliederungspunkt 1.1 aufgeführt liegt der gesamte Geltungsbereich des Planes im Sanierungsgebiet der Stadt Bad - Schwartau. Dementsprechend werden die notwendigen Ordnungsmaßnahmen nach Paragraph 147 BauGB des besonderen Städtebaurechts durchgeführt.

## **6.0 Erschließung**

Die Umgestaltung der Auguststraße sowie die Neuanlage der verkehrsberuhigten Zonen erfolgt im Zusammenhang mit der Städtebauförderung. Insofern finden die Regelungen des Paragraphen 136 ff BauGB Anwendung.

Hiernach wird ein direkter Beitrag zu den Erschließungsmaßnahmen nicht erhoben, jedoch über die Erhebung eines Ausgleichsbeitrages der durch die Sanierung gesteigerte Bodenmehrwert abgeschöpft.

Die der Stadt beim Ausbau und der Neuanlage entstehenden anteiligen und nicht förderungsfähigen Kosten können nicht über Beiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. nach dem Kommunalen Abgabengesetz refinanziert werden.

## 7.0 Immissionsschutz

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten auf der Basis der Verkehrszählung 1990, bzw. auf Daten der Zählung vom 02.03.88. Alle aufgeführten Werte sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Datenblätter als Anhang (Anlage 1) der Begründung beigelegt.

### 7.1 Auguststraße

Für die vorhandene Bebauung, ca. 5m von der Fahrbahn entfernt, wird gemäß der Prognosesituation 2010 ein Lärmpegel von 72,9 / 65,5 dB Tag / Nacht auftreten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete 60,0 / 45,0 dB können dementsprechend nicht eingehalten werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt daher zur Konfliktbewältigung fest, daß eine Wohnnutzung für Schlafräume nur in den lärmabgewandten Gebäudeteilen zulässig ist.

Für die Neubebauung im rückwärtigen Teil ergibt sich durch die vergrößerte Entfernung und die Schirmwirkung der ersten Bauflucht ein prognostizierter Lärmpegel von 46 / 38 dB Tag / Nacht, sodaß die Orientierungswerte für allg. Wohngebiete (55/45 dB) ohne weitere Bindungen eingehalten werden kann.

### 7.2 Sportanlage / Spielplatz Bürgerpark (außerhalb des Geltungsbereiches)

Der Spielbetrieb für Vereinssport und Trainingsbetrieb ist im Schallschutzgutachten von Prof.Dr. Gober, Sept. 1989 erläutert worden.

Da lärmindernde Maßnahmen aufgrund der topographischen Situation nicht realisierbar sind, ist entsprechend dem Vorschlag aus dem o.g. Schallschutzgutachten eine Eingrenzung der Spiel- und Trainingszeiten vorgesehen, sodaß eine Überschreitung des Orientierungswertes (55 dB) ausgeschlossen werden kann.

Hierzu wird von der Stadt eine Spielzeiten- und Benutzerregelung erlassen.

## 8.0 Nachrichtliche Übernahme / Denkmalpflege

Wie im Plan dargestellt, liegen innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Kulturdenkmale gem. Paragraph 1 DSchG (K), mehrere erhaltenswerte Gebäude (E) und ein Denkmal gem. Paragraph 5+9 des DSchG (D).

Entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten sind alle katalogisierten Gebäude in ihrem Bestand gesichert, um dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der Straßenräume Rechnung zu tragen.

Folgende Objekte befinden sich im Plangebiet BP 34a :

Bezeichnung+Lage	Einstufung
Auguststraße Nr.20	K
24	K
26	K
30	K
42	E
44	E (2 Gebäude)
46	E
Christuskirche	D

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung von Bad Schwartau am 24.09.82 gebilligt.

Bad Schwartau, den 30.11.82



  
Der Bürgermeister