

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 34 b für den Bereich zwischen Auguststraße und Lübecker Straße

Gliederung:

1.0 Grundlagen

- 1.1 Lage im Raum/Geltungsbereich
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1.4 Rechtsgrundlagen

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Bauungskonzept in den Baugebieten
 - 2.1.1 Besondere Wohngebiete
 - 2.1.2 Mischgebiete
 - 2.1.3 Kerngebiete
 - 2.1.4 Gemeinbedarfsfläche
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Ruhender Verkehr
- 2.4 Grünordnung

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 Behandlung des Oberflächenwassers
- 4.3 Müllbeseitigung
- 4.4 Feuerschutzeinrichtungen

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6.0 Immissionsschutz

7.0 Nachrichtliche Übernahme/Denkmalpflege

1.1 Lage im Raum/Geltungsbereich

Bad Schwartau 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 A 1, die Bundesstraße B 207 und eine Reihe von Landstraßen.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums und des alten Marktes der Stadt Bad Schwartau. Es wird wie folgt begrenzt:

- westlich durch die Auguststraße,
- nördlich durch die nördliche Grundstücksgrenze Lübecker Str. 24,
- östlich und südlich durch die Lübecker Straße.

Im Einzelnen kann der genaue Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau von 1965/66 ist der Planbereich insgesamt als Mischgebiet dargestellt. Damit kann der Teilbereich des BP 34 b, für den eine Umwidmung in „Besonderes Wohngebiet“ geplant ist, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Neuaufstellung angepasst.

1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Im Geltungsbereich beinhaltet der BP 34 b folgende Zielsetzungen des Rahmenplanes der Stadt Bad Schwartau:

- Entsprechend dem Generalverkehrsplan von 1980 und seiner Fortschreibung wurde der größte Teil des Durchgangsverkehrs von der Lübecker Straße auf die Auguststraße verlegt. Die sich daraus ergebende Verkehrsbelastung (1996: 14.100 Kfz/24 h, Analyse für 2010: 14.800 Kfz/24 h) führt zu einer starken Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen durch hohe Schallimmissionen, Staub, Abgase, Spritzwasser, Erschütterungen usw.
- Mangelhafte Wohn- und Gebäudeverhältnisse (Gebäudeüberalterung bzw. Strukturängel), ungünstige Grundstücksverhältnisse, zu geringe bauliche Ausnutzung von Grundstücken in optimaler Lage und die Immissionssituation an der Auguststraße erfordern eine Neuordnung einiger Blockrandbereiche

- Begleitend zur Durchgangsverkehrsverlagerung sollen Einzelmaßnahmen (alleeartige Baumpflanzung, zusätzliche Bushaltestelle - Busbuch) die Auguststraße verkehrstechnisch und städtebaulich aufwerten.
- Der verkehrsberuhigte Ausbau des historischen Straßenraumes der Lübecker Straße soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Dieser Innenstadtbereich soll durch eine Konzeption attraktiviert werden, in der die historisch wertvolle Bausubstanz gesichert und durch qualitätsvolle Neubebauung in Teilbereichen (Bildung von Raumkante) ergänzt werden soll.
- Die Geh-/Radwegverbindungen sollen verbessert werden. Die kammartige Vernetzung zwischen dem Grün- und Erholungsbereich des Bürgerparkes und den alten „Wassergängen“ an der Lübecker Straße soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Der bestehende F-Plan stellt MI-Gebiete dar. Um einer Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken, soll das innerstädtische Wohnen im Rahmen von WB-Festsetzungen erhalten und gefördert werden, wobei unmaßstäbliche Verstädterung unterbunden werden soll.
- Die verschiedenen gestalterischen Maßnahmen sollen auf den Grundsätzen der Ortsgestaltungssatzung basieren.

Der Bebauungsplan Nr. 34 b wird aufgestellt, um diese Ziele und Maßnahmen zu konkretisieren und durch verbindliche Bauleitplanung abzusichern. Dabei sollen städtebauliche Mängel so weit wie möglich beseitigt werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war beabsichtigt, eine grundstücksübergreifende städtebauliche Neuordnung im Rahmen des förmlich beschlossenen Sanierungsverfahrens durchzuführen.

Da sich jedoch insbesondere die Auslagerung des im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zentralörtlich gelegenen Saatzuchtbetriebes als zu kostenintensiv und sonst als nicht durchführbar erwies, wurde dieser Teilbereich durch Teilaufflächung aus der Sanierungssatzung herausgenommen.

Zwischenzeitlich sind die Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich abgeschlossen und die Sanierungssatzung aufgehoben worden.

Der Vorentwurf zum BP 34 wurde so überarbeitet, dass eine Neuordnung grundstückswise erfolgen kann.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den BP 34 b gilt:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs-

und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16, S. 466,

- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der zuletzt genannten Fassung,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3, S. 58 vom 22.01.1991)

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept in den Baugebieten

Grundsätzliches Ziel des B-Planes ist es, diesen Innenstadtbereich in der Form zu attraktivieren, dass die historisch wertvolle Bausubstanz gesichert und durch qualitätsvolle Neubebauung in Teilbereichen (Bildung von Raumkanten in der Auguststraße) ergänzt wird. Dabei sollen zur Wahrung des historischen Straßenbildes der Lübecker Straße die additiven Baustrukturen erhalten bleiben (d. h. Beibehaltung der offenen Bauweise mit verminderten seitlichen Grenzabständen).

Neben der Sicherung der wertvollen Gebäudesubstanz soll der Charakter der vorhandenen Nutzungsstruktur gewahrt bleiben. So soll die Struktur der ortsansässigen Betriebe gestützt und deren Innovativität gefördert werden.

2.1.1 Besondere Wohngebiete

Zur Umsetzung der oben geschilderten Ziele und zur Förderung des innerstädtischen Wohnens werden besondere Wohngebiete festgesetzt.

WB 1 und WB 2 dienen der städtebaulichen Neuordnung an der Auguststraße. Zur Gliederung der neuen Straßenraumkanten werden hier Baulinien und turmartige Gebäudeteile festgesetzt (s. hierzu auch Text Nr. 2.5). Die Geschossigkeit beträgt II - III Vollgeschosse bei abweichender Bauweise (Text Nr. 3.1).

Um die Anlage von grünbestimmten Wohnhöfen zu fördern, wird gemäß Text Nr. 2.1 hier die Nutzungsmaßerhöhung an Begrünungsmaßnahmen gekoppelt. Ebenso müssen zur Unterstützung der Tiefgaragenerrichtung gemäß Text Nr. 2.2 die Tiefgaragengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden. Da im WB 2 die Marktnutzung im Hofbereich gefördert bzw. unterstützt werden soll, ist gemäß Text Nr. 4.2 die Aufstellung von temporären Verkaufsständen - als Ausnahme bis zu 6 m² - zulässig.

Die Textfestsetzungen 4.1 und 4.4 haben städtebaulich ordnende Funktionen und sollen zum einen die Straßenraumwirkung der neuen Baukörper an der Auguststraße nicht beeinträchtigen und zum anderen die Realisierung der Tiefgaragen sicherstellen.

2.1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten werden im Wesentlichen die vorhandenen Gebäudeanlagen und deren Nutzungen gesichert. Sie sind stärker gewerblich bestimmt als die WB-Gebiete. Es werden I - IV Vollgeschosse und der Lage entsprechende Bauweisen festgesetzt. Die Nutzungsmaßfestsetzungen spiegeln die Citynähe wieder (GRZ 0,4 - 0,5 und GFZ 0,5 - 1,2).

Die Struktur der ortsansässigen Betriebe soll hier gestützt gefördert werden (s. Text Nr. 2.6).

2.1.3 Kerngebiete

Die beiden Kerngebiete befinden sich in unmittelbarer Citylage und weisen deshalb höhere Nutzungsmaßfestsetzungen auf (bis GRZ 0,9 und GFZ 2,3). Hier werden I - III Vollgeschosse und der Lage entsprechende Bauweisen festgesetzt. Im MK 2 wird ferner eine städtebauliche Arrondierung der Ecksituation angestrebt. Zur Vermeidung einer Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluss soll gemäß Text Nr. 1.3 ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung verwendet werden.

2.1.4 Gemeinbedarfsfläche

Das einfache Kulturdenkmal der Schule soll gesichert werden. Der vorhandene Raumbedarf wurde zwischenzeitlich bereits durch Anbauten gedeckt. Festgesetzt werden II Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 in offener Bauweise.

2.2 Erschließung

Über die äußere Erschließung des Gebietes, die Landesstraße 309 und deren Autobahnbindung A 1, ist das Gebiet an Lübeck bzw. Ratekau - Richtung Ostsee - angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Auguststraße und die Lübecker Straße.

In der Auguststraße ist auf der östlichen Seite eine Umgestaltung des Straßenraumes erforderlich. Er beinhaltet eine zusätzliche Bushaltestelle/Busbucht zur besseren Erreichbarkeit der Einkaufszone Marktwiese, einen Radwegausbau, der im nördlichen Teilbereich private Grundstücksflächen überplant sowie Grünstreifen und alleetartige Baumpflanzungen, die die Fußgänger und Radfahrer vom Kraftfahrzeugverkehr trennen sollen.

Außerdem wird der bereits erfolgte verkehrsberuhigte Umbau eines Teiles der Lübecker Straße zwischen Lübecker Str. 46 und 24 nebst der Alleebäume planungsrechtlich gesichert.

Die alten Wassergänge werden für die im Rahmenplan enthaltene Zielsetzung „kammartige Vernetzung“ der Rad-/Fußwegverbindungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ergänzend dazu wird eine Durchwegung zwi-

schen Lübecker Str. 28 und 30 Richtung Auguststraße als Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

2.3 Ruhender Verkehr

Die geplante städtebauliche Neuordnung in der Auguststraße überplant größere private Stellplatzanlagen, die zurzeit während der Geschäftszeiten von den dort ansässigen Handelsbetrieben benötigt werden. Dieser Stellplatzbedarf soll künftig gemeinsam mit dem neu entstehenden Stellplatzbedarf der Wohnungen in den WB-Gebieten über die Errichtung von Tiefgaragen (s. B-Plan Niveau Tiefgarage/Darstellung ohne Normcharakter) gedeckt werden.

Die Tiefgaragenkonzeption beinhaltet deshalb 312 Stellplätze insgesamt, wobei die Realisierung abschnittsweise vorgesehen ist. Es werden deshalb mehrere Ein- bzw. Ausfahrten vorgesehen.

2.4 Grünordnung

Für den Geltungsbereich dieses B-Plan-Verfahrens ist eine Eingriffs-/Ausgleichs-ermittlung gemäß Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 vom 08.11.1994 nicht notwendig, weil das Gebiet bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut ist. Das B-Plan-Verfahren bereitet also keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die im B-Plan enthaltenen Pflanzfestsetzungen (Text Nr. 2.1, 5.1 und 7.1) dienen vorrangig gestalterischen Zielen. So soll dieser stark baulich verdichtete Innenstadtbereich durch begrünte Höfe und Dächer wohnlicher werden.

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. 34 a 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 Betrieb des Bebauungsplanes Nr. 34 a die Errichtung von zusätzlichen 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 Stadtwerke Lübeck. Die für die Versorgung der neuen Gebäude 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. 34 b ist eine Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme nicht vorgesehen.

3.5 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlage ist durch die TELEKOM sichergestellt.

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.

4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über das Trennsystem (ehemalige Mischwasserleitungen) in das ausreichende 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.

4.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Bad Schwartau ist durch die „Freiwillige Feuerwehr“ sichergestellt.

Nach dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 „Sicherstellung der Löschwasserversorgung“ - IV 350 b - 166.30 - und auf der Grundlage der hierin enthaltenen Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der

baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ ist bei der vorgenannten baulichen Nutzung von einem Löschwasserbedarf von 96 bis max. 192 m³/h auszugehen.

Das vorhandene Löschwasserangebot für das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Auf der Westseite des Plangebietes, innerhalb der Auguststraße, befinden sich in einem Abstand von 80 m bis 130 m fünf Wasserhydranten mit einer Wasserkapazität von je 4 x 120 m³/h und 1 x 60 m³/h. Auf der Ostseite des Plangebietes innerhalb der Lübecker Straße befinden sich in einem Abstand von 80 m bis 130 m fünf Wasserhydranten mit einer Wasserkapazität von je 1 x 60 m³/h, 1 x 90 m³ und 3 x 120 m³/h.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist somit nachweislich gesichert.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Auguststraße, erforderlich. Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff und 85 ff BauGB).

6.0 Immissionsschutz

Die im Folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf dem Generalverkehrsplan und seiner Fortschreibung (Verkehrsbelastung Auguststraße 1996 = Kfz/24 h, Analyse für 2010 = 14.800 Kfz/24 h).

Alle aufgeführten Werte sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind nachfolgend die Daten (computergestütztes Rechnerverfahren) aufgeführt:

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005/Mai 1987), tags

Eingaben

Verkehrsstärke	888 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	50 km/h
Kreuzung/Ampel	0,00
Abstand:	5 m
Höhendifferenz	0,50 m

Ergebnisse

Mittlungspegel	71,00 dB (A)
Korrektur für Geschwindigkeit	- 3,42 dB (A)

Emissionspegel	67,58 dB (A)
Korrektur für A + H	- 7,91 dB (A)
Beurteilungspegel	75,49 dB (A)

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005/Mai 1987), nachts

Eingaben

Verkehrsstärke	163 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	50 km/h
Kreuzung/Ampel	0,00
Abstand:	5 m
Höhendifferenz	0,50 m

Ergebnisse

Mittlungspegel	63,64 dB (A)
Korrektur für Geschwindigkeit	- 3,42 dB (A)
Emissionspegel	60,22 dB (A)
Korrektur für A + H	- 7,91 dB (A)
Beurteilungspegel	68,13 dB (A)

Die schalltechnische Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für besonderes Wohngebiet (WB) gemäß Beilage zur DIN 18005 (TA Lärm) überschritten werden. Erwartet werden Lärmwerte von 75/68 dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosesituation von 14.800 Kfz innerhalb von 24 Stunden.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen festgesetzt (vgl. Teil B - Text Nr. 6.1 - Schallschutz).

Des Weiteren soll durch eine entsprechende Gebäudegestaltung (Laubengangtypen) die aktive Lärmeinwirkung auf die Aufenthaltsräume reduziert werden.

7.0 Nachrichtliche Übernahme/Denkmalpflege

Wie im Plan dargestellt, liegen innerhalb des Geltungsbereiches mehrere einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 DSchG (K) sowie erhaltenswerte Gebäude (E). Auf der Grundlage der formulierten städtebaulichen Zielsetzung wird empfohlen, über die gesetzlich geschützte Gebäudesubstanz hinaus die erhaltenswerten Gebäude zu bewahren.

Folgende Objekte befinden sich im Plangebiet BP 34 b:

<u>Bezeichnung und Lage</u>	<u>Einstufung</u>
Auguststraße Nr. 11	E
Lübecker Straße Nr. 36	K
Nr. 38	K
Nr. 40	K
Nr. 46	K
Nr. 56	K
Nr. 58	E
Nr. 60	E
Nr. 68	K
Nr. 70	K

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung von Bad Schwartau am 23. Nov 00 gebilligt.

Bad Schwartau, 28. Juni 01

(Wegener)
Bürgermeister

