

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 (NEU)

für das Gebiet zwischen der Schulstraße, Eutiner Ring (B 207),

Geibelstraße, Markt und Rensefelder Straße

Stand: November 1993

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DES
BEBAUUNGSPLANES

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Städtebauliche Entwicklung und Stadtgrün

4.0 VERKEHRSERSCHLISSUNG

4.1 Äußere und innere Erschließung

4.2 Ruhender Verkehr

5.0 SCHALLSCHUTZ

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.0 KOSTEN

9.0 EINGRIFFSREGELUNG

Anlage: Lärmschutzberechnung

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 (neu) aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan im Maßstab 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet, welches in der Planzeichnung durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht ist, liegt im zentralen Bereich der Stadt Bad Schwartau. Es bildet einen bedeutenden Bereich im Hinblick auf die Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion der Stadt Bad Schwartau.

Die bestehende Struktur ist gekennzeichnet durch Kerngebiets- und Mischnutzungen sowie durch öffentliche Einrichtungen.

Die Bebauungsstruktur ist hoch verdichtet. Die Höhenentwicklung der Gebäude variiert von fünf Vollgeschossen im Marktbereich bis zu zwei Vollgeschossen an der Schulstraße.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG /

ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Marktes und des Eutiner Ringes ermöglichen zu können.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umsetzung der Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Bad Schwartau
- Neuordnung des Marktplatzes

Zweck der Planung ist die Verbesserung der städtebaulichen Situation.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt. Der zentrale Charakter des Plangebietes wird somit gesichert.

Die Mischgebietsfestsetzung westlich des Eutiner Ringes steht im Zusammenhang mit der gewachsenen Nutzungsstruktur entlang der Rensefelder Straße. Im Mischgebiet 2 ist die Unterbringung der Polizei vorgesehen. Dementsprechend sind auch Festsetzungen für einen Funkmast und einen Hundezwinger getroffen worden.

Die Kerngebietsfestsetzung ist eine nutzungsbedingte Fortsetzung des südlich vom Plangebiet anschließenden Kerngebietes der Stadt Bad Schwartau (Fußgängerzonenbereich).

Die vorgesehenen Doppelfestsetzungen "Flächen für Gemeinbedarf/Kerngebiet" sind vorgenommen worden, damit das Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden kann.

Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen. Folgende Gründe führen zu diesem Ausschluß:

- Das Plangebiet soll in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungen dienen
- Es soll dem Verdrängungsprozeß durch die massive Ausbreitung von Spielhallenstandorten entgegengewirkt werden, da betroffene Gebiete an Standortattraktivität verlieren
- Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sind mit dem Inbegriff der vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzung nicht vereinbar

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung liegen im Rahmen der in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Werte.

Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich im wesentlichen am Bestand, bzw. an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Für den zukünftigen Baukörper im Mischgebiet 2 wird für die nordöstliche Eckausbildung eine Traufhöhe von max. 18,80 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird notwendig, damit eine Anpassung an die nordöstliche Bebauung erreicht wird. Für die marktseitige Bebauung wird aus Gründen der Höhengestaltung im Marktbereich eine Traufhöhe von max. 12,50 m festgesetzt.

Die vorgesehene Erweiterung des Rathauses im rückwärtigen Bereich soll die marktseitige Höhe noch um 0,50 m überschreiten können.

Auf dem Markt soll ein Marktcafé als runder Baukörper etabliert werden. Die bauliche Anlage des Cafés soll eine maximale Grundfläche von 176 m² nicht überschreiten. Die Höhe wird insgesamt auf max. 6,85 m beschränkt. Das Marktcafé wird als besonderer Nutzungszweck festgesetzt, um die vorgesehene Planungsabsicht städtebaulich umsetzen zu können.

Im nordwestlichen Marktbereich wird ebenfalls eine Fläche für besondere Nutzungszwecke festgesetzt. Hier sollen ein Buswartehäuschen mit Fahrradabstellanlage und Informationseinrichtungen (Außenuhr usw.) errichtet werden. Die Beschränkung auf diesen Standort soll einer ungeordneten Aufstellung der o.g. Einrichtungen auf dem Markt entgegenwirken.

Der Standort des vorgesehenen Marktbrunnens wird als Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnet.

3.2 Städtebauliche Entwicklung und Stadtgrün

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 1,2 ha aufweist, ist wie bereits oben genannt dem zentralen Bereich der Stadt Bad Schwartau zuzuordnen. Somit ist das Plangebiet als Standort für zentrale Nutzungen prädestiniert. Es gilt, insbesondere den Post- und Rathausstandort sowie die Handels- und Dienstleistungsfunktion zu sichern.

Das Rathaus soll baulich erweitert werden. Hierfür werden insbesondere bauliche Maßnahmen im rückwärtigen Bereich notwendig.

Im Bereich der Post wird eine Dreigeschossigkeit angestrebt. Das bestehende Postgebäude weist derzeit eine Zweigeschossigkeit auf, die dem Standort nicht gerecht wird.

In den Mischgebieten wird im wesentlichen der Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden angestrebt, unter Berücksichtigung des o.a. Polizeistandes.

Der Marktbereich soll als attraktiver Aufenthaltsbereich hergerichtet werden.

Zur Anhebung der Aufenthaltsqualität wird der Markt als Fußgängerbereich neu konzipiert.

Das o.g. Bauvorhaben eines Marktcafés soll die Maßnahme unterstützen. Der Standort des Marktcafés ergibt sich aus der Heranführung der Fußgängerzone und der Lübecker Straße an den Markt, sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzbereiches des Amtsgerichtes, welches nördlich des Marktes liegt. Aufgrund des unterschiedlichen Raumkantengefüges am Markt soll ein runder Baukörper entwickelt werden. In diesem Baukörper soll darüber hinaus eine Trafo-Station integriert werden.

Die Bauweisen sind am Bestand orientiert. Deswegen werden im wesentlichen abweichende Bauweisen festgesetzt.

Die im Marktbereich als künftig fortfallend festgesetzten Bäume werden im Zuge der Marktplatzumgestaltung durch Neuanpflanzungen bzw. durch teilweises Versetzen in Form eines U-förmigen Baumkranzes wieder ersetzt.

4.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eutiner Ring (B 207) und die Rensefelder Straße. Die innere Erschließung wird über die o.g. Straßen und die Schulstraße gewährleistet.

4

Der Kreuzungsbereich Rensefelder Straße/Eutiner Ring ist mit einer Lichtzeichenanlage versehen, so daß auf die Darstellung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung (Teil A) verzichtet werden kann.

4.2 Ruhender Verkehr

In einem baulich verdichteten Bereich, ist der Grundsatz der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück nur im geringen Maße möglich.

Folgende Stellplätze können städtebaulich vertretbar erstellt werden:

- 14 ST im Mischgebiet 2 / 2 GST für Einsatzfahrzeuge der Polizei am Eutiner Ring
- 20 ST auf dem Posthof
- 16 ST als Dachstellplätze und 8 ebenerdige Stellplätze für das Kerngebiet 1

Zudem wird die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht.

Weitere notwendige Stellplätze, die nicht auf den Baugrundstücken untergebracht werden können, müssen abgelöst werden.

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Plangebiet ausschließlich in der Schulstraße. Hier stehen insgesamt 15 Plätze zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl in südlicher Richtung des Plangebietes.

Diese Plätze sind fußläufig erreichbar (rd. 50-100 m) und wurden als Auffangparkplätze für die Besucher des Zentrums angelegt.

5.0 SCHALLSCHUTZ

Von den angrenzenden Verkehrsflächen im Bereich der Baugebiete MI 1, MI 2, MK Post und MK 1 gehen Schallemissionen aus, die die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 überschreiten. Die daraus resultierenden notwendigen Schallschutzvorkehrungen sind in der anliegenden Lärmschutzberechnung ermittelt.

Zum Schutz vor Immissionen sind entsprechende Festsetzungen in Form von passiven Schallschutzvorkehrungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Trink- und Abwasser, Müll, Telefon) wird über bestehende Einrichtungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Das notwendige Feuerlöschwasser wird dem Netz der Trinkwasserversorgung durch hierfür bestimmte Hydranten entnommen.

8.0 KOSTEN

Für den Ausbau des Marktes sowie der Straße Am Markt werden der Stadt Bad Schwartau voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 3,9 Mill. entstehen.

Die Kosten werden durch Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie über Darlehen finanziert.

9.0 EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen hervorgerufen werden, auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den innerstädtischen Zentralbereich und beruht auf einem rechtsgültigen Ursprungsplan. Gegenüber diesem sind die überbaubaren Grundstücksflächen des B-Planes Nr. 39 - neu - nahezu unverändert geblieben. Eine Veränderung des Versiegelungsrahmens ist gegenüber dem Ursprungsplan nicht gegeben. Es erfolgt lediglich eine veränderte Verteilung der Geschossigkeit. Ein Eingriff in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild wird nicht hervorgerufen. Es kann somit von einer Eingriffsregelung abgesehen werden.

Bad Schwartau, den ... 17.06.84 ...



[Handwritten signature]

Bürgermeister