

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41a/ 1. Ergänzung (FÜR DAS GEBIET TREMSKAMP 48 UND LÜBECKER STRABE 77)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 41a, der den östlichen Bereich am Tremskamp zwischen der Straße Zur Teerhofsinsel und der Stadtgrenze zu Lübeck umfasst, ist seit dem 23.08.1989 rechtsverbindlich.

Er trifft südlich der Autobahntrasse eine GE-Ausweisung (Gewerbegebiet) in 2-bis 3-geschossiger offener Bauweise.

Das Plangebiet dieser 1. Ergänzung mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha erstreckt sich nördlich des ursprünglichen Geltungsbereichs an der Straße Zur Teerhofsinsel und wird im Norden begrenzt durch den Sportplatz des Leibnitz-Gymnasiums.

Auf dem Grundstück nördlich der Autobahntrasse befindet sich eine vor ein paar Jahren neu erstellte Ausstellungshalle mit einer angegliederten Kfz.-Werkstatt. Vor dieser Zeit wurde das Grundstück von einem Baustoffhändler genutzt. Es war also stets eine gewerbliche Nutzung hier vorhanden.

Die Flächen südlich der Autobahntrasse werden z.Zt. durch einen Kfz.-Verkaufshandel (Ausstellungsfläche mit einem kleinem Verkaufspavillion) sowie ein älteres Wohnhaus (einfaches Kulturdenkmal) genutzt.

Der gültige Flächennutzungsplan trifft nördlich der Autobahn eine Gewerbegebiets-Darstellung, südlich davon ist eine Grünfläche (ohne genaue Spezifikation) dargestellt.

2. Planungserfordernis

Der Kfz.-Betrieb auf dem Grundstück nördlich der Autobahn (Lübecker Straße 77) hat seinen Betrieb aufgegeben, so daß hierfür nun ein neuer Betreiber seitens der Grundstücksverwertungs-Gesellschaft gesucht wird. Dabei könnte die vorhandene Betriebsstätte auch für andere gewerbliche Nutzungszwecke Verwendung finden. Der Stadt ist aber sehr daran gelegen wegen der Nähe zum Leibnitz-Gymnasium und zur Verhinderung sozialer Spannungen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, an dieser Stelle auszuschließen. Zur Erreichung dieses Ziels ist ein verbindliches Bauleitverfahren zwingend erforderlich.

Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat diese Notwendigkeit eines Planungserfordernisses erkannt und darauf hin den Aufstellungsbeschluß zur 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 41a am 07.09. 2009 gefasst.

Gleichzeitig soll mit dieser B-Plan-Erweiterung der Bereich südlich der Autobahntrasse bis an die Straße Zur Teerhofsinsel planungsrechtlich geordnet werden; denn ein unmittelbares Nebeneinander an dieser Stelle von Wohn- und gewerblicher Nutzung entspricht nicht dem Trennungsgrundsatz des Bundes-Immissionschutz-Gesetzes nach der Trennung unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungsarten.

Diese Bebauungsplan-Ergänzung dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach hierfür nicht erforderlich.

3. Planinhalte

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet sowie den städteplanerischen Zielen der Stadt als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem die Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen wurden, um mögliche soziale Konflikte und Spannungen, bedingt durch das benachbarte Leibnitz-Gymnasium, auszuschließen.

Zum Schutz der benachbarten vorhandenen Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden Betriebe ausgeschlossen, die geräuschintensive Nachtaktivitäten (z.B. in Form von Anlieferverkehr, laufenden Maschinen oder Speditionen) erzeugen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem üblicherweise für Gewerbegebiet festzusetzenden Werten. In dem südlichen Teil zwischen Autobahn und der Straße Zur Teerhofsinsel sind die Ausnutzungsziffern etwas niedriger festgesetzt worden als in der Teilfläche nördlich davon. Der Grund hierfür ist die Tatsache, daß sich an dieser Stelle noch ein schutzbedürftiges Wohngebäude (Kulturdenkmal) befindet und in diesem Bereich zu der benachbarten Gewerbenutzung als Abschirmung eine Anpflanzungsfläche eingeplant wurde. Außerdem wurde hierfür zur Bestandssicherung der Wohnnutzung eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen (erweiterter Bestandsschutz).

Die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen liegen z.T. in dem nach dem nach dem FStrG freizuhaltenen Abstandstreifen der BAB A1 von 40 m. Der zuständige Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr hat einer Reduzierung auf 30 m für diesen Fall zugestimmt.

Die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden ist als Ausbaustrecke gem. Bundesverkehrswegeplan (Hinterlandanbindung Feste Beltquerung) vorgesehen. Es ist eine bebauungsfreie Zone entlang der Bahnlinie (regulär 50 m nach dem LEisenbahnG § 6) einzuhalten. Bestehende bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Durch den Bahnbetrieb sind die an der Bahn befindlichen Gebäude hinsichtlich Lärm und Erschütterungen beeinträchtigt. Ein Mindestmaß an Lärmschutz läßt sich durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erreichen. Es wurde daher hierfür eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Bei einem wesentlichen Ausbau der Bahnstrecke wäre ansonsten die Bahn in der Verpflichtung, Lärmschutzmaßnahmen (z. B. schalldichte Wände) zu treffen. Forderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung durch den Bahnbetrieb sind auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften ausgeschlossen.

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten, daß das Regellichtraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Diese Anforderung ergibt sich schon aus dem Allgemeinen Eisenbahngesetz.

Auf den nicht-überbaubaren Flächen, die innerhalb des 40-m-Schutzstreifens an der BAB liegen, sind jegliche (hoch-)bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) mit Ausnahme von Ausstellungs- und Lagerflächen ausgeschlossen worden.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude orientiert sich an den Maßen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes des Ursprungsplanes.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine ausreichende Zahl an Hydranten im angrenzenden Straßenbereich gesichert.

Es steht eine Gesamtkapazität von insgesamt 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung.

4. Bodenschutz

Auf den Grundstücken sind in der Vergangenheit mehrere altlastenrelevante Nutzungen durchgeführt worden. Das Verfahren der Bodenschutzbehörde des Kreises OH zur Aufnahme in das Altlastenkataster ist noch nicht abgeschlossen.

Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 08.07.2010 gebilligt.

Bad Schwartau, 19. JUL. 2010

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

