

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 2/1. Änderung (Kaltenhöfer Straße/Blücherstraße)**

---

Das Planänderungsgebiet des B-Planes Nr. 2 liegt im Ortsteil Kaltenhof und wird begrenzt durch die Kaltenhöfer Straße im Norden, den Wanderweg an der Schwartau im Osten, die Moltkestraße im Süden und die Blücherstraße im Westen. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und ist überwiegend bebaut. Grundlage für die Änderung ist der alte übergeleitete Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1957. Dieser Plan erfüllt heute auf Grund fehlender Festsetzungen nicht mehr die Mindestanforderung für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), sondern ist im Zusammenhang mit den Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB als einfacher B-Plan anzusehen. Das bedeutet, dass alle fehlenden Regelungen, z. B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Kriterien des § 34, der das Einfügen in bestehende Baugebiete regelt, ergänzt werden. Im alten Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baukörperdarstellungen festgesetzt worden. Die Ausmaße dieser Baukörper entsprechen in weiten Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen nach Wohnflächen. Zum Teil wurden die lt. B-Plan ausgewiesenen Ausmaße der Gebäude durch spätere Bauvorhaben teilweise erheblich überschritten, so dass vom Grundsatz her eine komplette Aufhebung oder Neuaufstellung des Planes angezeigt wäre. Die ersatzlose Aufhebung birgt aber immer die Gefahr, dass sich ein Gebiet durch neue Bauvorhaben "hochschaukelt" und eine unerwünschte Verdichtung oder Nutzungsstruktur entsteht sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gegeben ist. Außerdem lassen sich in diesem Fall keine öffentlichen Planvorhaben mehr realisieren, welche mit Grunderwerb verbunden sind. Denn nur ein Bebauungsplan schafft die Grundlage zur Abtretung von privaten Flächen an die öffentliche Hand zum Zweck von Infrastruktureinrichtungen, z. B. Straßen und Wege. In den städtischen Gremien entschied man sich daher nicht für eine komplette Aufhebung, sondern eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes, um eine Rechtsgrundlage zur Anlegung eines Radweges in der Kaltenhöfer Straße zu erhalten.

Darüber hinaus bietet die Planänderung die Möglichkeit zur Erschließung von bisher ungenutzten Baulandreserven in dem Bereich zwischen Moltkestraße und Blücherstraße. An dem vorhandenen privaten Verbindungsweg dieser Straßen gelegene Grundstücke können baulich genutzt werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Dies ist zurzeit nicht der Fall, weil es sich um einen privaten Wohnweg handelt, der den südlich angrenzenden Geschosswohnungen zugeordnet ist. Mit wenig Aufwand ließe sich dieser Weg aber zur Erschließung der nördlich angrenzenden Teilgrundstücke nutzen. Die Planänderung soll diesem Gedanken Rechnung tragen durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten dieser Grundstücke.

Schließlich wurden die Baugrenzenausweisung sowie das Maß der baulichen Nutzung gemäß den heutigen Anforderungen angepasst, um Möglichkeiten der Erweiterungen auf den Baugrundstücken zu erzielen.

Die Zielrichtung der Radwegeplanung der Stadt Bad Schwartau wurde in der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes festgelegt. Danach sind in der Kaltenhöfer Straße beidseitig separate straßenbegleitende Radwege vorgesehen. Diese Bebauungsplanänderung trägt diesem Ziel Rechnung durch Ausweisung eines entsprechenden, ca. 2,50 m breiten Geländestreifens auf der Südseite der Kaltenhöfer Straße. Die im April 2002 erstellte Prioritätenliste sieht die Aufnahme und Anlegung dieses Radweges als dringlich an.

Die Ausweisung der Baugebietstypen WA und WR (allgemeines bzw. reines Wohngebiet) orientiert sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie am vorhandenen Gebäudebestand, der weitestgehend Wohnnutzung enthält. Dennoch würde die Ausweisung eines reinen Wohngebietes in der Kaltenhöfer Straße wegen der Verkehrsbelastung keinen Sinn machen, so dass hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters war es erforderlich, die ansonsten nach § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auszuschließen, da diese eine zusätzliche Verkehrsbelastung erzeugen würden, was dem Gebiet nicht zuträglich wäre.

Durch die Ausweisungen der Planänderung werden zusätzliche Bauflächen erschlossen und eine bauliche Nutzung vorbereitet, welches die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des § 1 a Abs. 3 BauGB nach sich zieht. Ausgehend von einer zusätzlichen nutzbaren Wohnbaufläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich unter der Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 eine auszugleichende Fläche von 300 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, die hierdurch notwendigen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als im Plangebiet nachzuweisen, weil hierfür keine Fläche zur Verfügung steht. Die Maßnahme wird deshalb in Verbindung mit anderen Flächenausweisungen in einem Gebiet durchgeführt werden, welches extra für derartige Zwecke vorgehalten wird. Es handelt sich um den Bereich Kretjahrt in Groß Parin, der durch den Bebauungsplan Nr. 66 zu diesem Zweck zur Verfügung steht.

Die verkehrlichen Immissionen in der Kaltenhöfer Straße erfordern bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Lärmimmissionen. Es wurde bezüglich der Verkehrsmenge der Prognosewert für 2010 aus der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes zu Grunde gelegt, um die Immissionsbelastung zu ermitteln. Ausgehend von einem DtV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 5.400 Kfz/24 h ergibt sich ein Beurteilungspegel von 68 dB (A) am Tage sowie 57 dB (A) in der Nacht. Dabei werden sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet um 13 dB (A) bzw. 12 dB (A) überschritten. Da aktive Maßnahmen zur Eindämmung der Immissionsbelastung auf Grund der Lage des Gebietes nicht in Betracht kommen, wurden passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) für Wohn- und Schlafräume, die eine Sichtverbindung zur Kaltenhöfer Straße haben, festgesetzt.

Bad Schwartau, 22. Jan. 04

Stadt Bad Schwartau  
Der Bürgermeister

(Schuberth)  
Bürgermeister

