

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-neu (Gebiet am Sonnenweg)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,1 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Schwartau. Es bildet die erste zusammenhängende Wohnsiedlung aus Richtung Ratekau/Eutin und entstand Ende der 50er Jahre.

Die heutige Bausubstanz der Häuser datiert noch überwiegend aus dieser Zeit, wenngleich inzwischen auch einige Neubauten hinzugekommen sind.

Der auf diesem Plan aufbauende Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1959 basierte auf einem alten Durchführungsplan, der nach Einführung des Bundesbaugesetzes in das damalige neue Baurecht (BBauG) übergeleitet wurde.

Der gültige Flächennutzungsplan trifft eine Wohngebiets-Darstellung (W).

2. Planungserfordernis

Der alte Bebauungsplan hatte aufgrund seines Alters einige Mängel, die eine Beurteilung von Bauvorhaben seitens der Bauaufsichtsbehörde sehr schwierig machte. Es handelte sich aufgrund fehlender Festsetzungen, die nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich sind, um einen sog. einfachen („nicht-qualifizierten“) Bebauungsplan. Das bedeutet, daß neben den Planfestsetzungen stets auch das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bei anstehenden Bauvorhaben zu prüfen waren. Dadurch war die Interpretation des Altplanes zusätzlich erschwert.

Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat deshalb das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluß zur Neuaufstellung am 07.09.2009 gefasst, nicht zuletzt um mögliche Baulandreserven aufschließen zu können, die nach dem Altplan nicht realisierbar gewesen wären.

Daher dient diese Bebauungsplan-Änderung auch der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichregelung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach hierfür nicht erforderlich. Dennoch dient der Plan dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil unbesiedelte Außenbereichsflächen geschont werden und dennoch eine bauliche Verdichtung in geringem Maße erfolgt.

Die Planung dient im Wesentlichen dazu, den zukünftigen Wohnungserweiterungsbedarf zukunftsorientiert zu steuern und die vorhandenen kleinteiligen Gebäudestrukturen und den „grünen Charakter“ zu erhalten.

3. Planinhalte

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Wegen des Sportbetriebes auf dem benachbarten Riesebusch-Sportplatz kann im Einwirkungsbereich der Plätze nicht die Wohnruhe gewährleistet werden, wie sie

für ein Reines Wohngebiet erforderlich wäre. Hier finden regelmäßig sonntags Punktspiele auch zu den Ruhezeiten statt, die in die Beurteilung, welche Gebietsausweisung verträglich ist, eingestellt wurden. Hier wurde deshalb in einem entsprechenden Abstand Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dazu wurde eine Untersuchung des Sportlärms durch einen autorisierten Schallgutachter für Lärmschutz durchgeführt, basierend auf den aktuellen Zahlen der Spielzeiten des Vereins. Demnach werden die zulässigen Immissionsrichtwerte in den Wohngebieten weitestgehend eingehalten. Die Aussagen des Gutachtens flossen in baulitplanerische Festsetzungen hinsichtlich der Gebietsausweisungen (WA) ein.

Eine Besonderheit im Plangebiet stellt das Waldhotel am Riesebusch dar. Es ist seit vielen Jahren als ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes und beliebtes Ausflugslokal, das auch für Familien- und Betriebsfeiern jeder Art gern genutzt wird. Daher soll für diese Nutzung auch künftig Planungssicherheit geschaffen werden, indem das Hotel mit angegliedertem Restaurant als Sondergebiet ausgewiesen wird.

Das ehemalige Jugendaufbauwerk wird seit längerem als Behinderteneinrichtung genutzt. Auch hierfür soll durch entsprechende Ausweisung (Gemeindbedarfseinrichtung) im Plan Planungssicherheit für die Zukunft geschaffen werden.

Nach den Regelungen des Landes-Waldgesetzes sind bauliche Anlagen in einem Abstand zum Waldrand von unter 30 m im allgemeinen nicht zulässig. Der Gebäude-Altbestand liegt aber teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens, in einigen Bereichen sogar in einem Abstand von lediglich 10 m. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde der Gebäudebestand, soweit er im Waldschutzstreifen liegt, dennoch planungsrechtlich abgesichert. Bauliche Erweiterung können aber in diesen Bereichen nicht zugelassen werden.

Um eine untypische Verdichtung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung zu vermeiden wurde die Zahl der Wohneinheiten im Bereich Sonnenweg und den angrenzenden Straßen auf 2 je Grundstücke/Gebäude begrenzt. Auf dem Grundstück Sonnenweg 2 ist hier eine Ausnahme festgesetzt, weil es sich hier um ein besonders großes Grundstück handelt, ein Großteil davon als Grünfläche festgesetzt ist und von daher von jeglicher Bebauung ausgeschlossen ist, und weil aufgrund der realisierbaren Grundfläche von ca. 650 m² hier eine sehr starke Einschränkung entstehen würde.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorh. Hydranten im angrenzenden Straßenbereich gesichert. Bei einer am 10.08.2010 durchgeführten Druck- und Mengemessung seitens der Städt. Betriebe stand die nach den einschlägigen Vorschriften erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) zur Verfügung. Im westlichen Bereich konnte die Mindestmenge von 96 m³/h nicht ganz erreicht werden.

4. Äußere Gestaltung

Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wurden gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nur im notwendigen Umfang getroffen. Das betrifft die Fassadengestaltung sowie die Dachformen.

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmsituation wurde eine Schallschutzberechnung nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für die an der Straße Riesebusch ausgewiesene Bebauung durchgeführt.

Dabei wurde der nach dem letzten Verkehrsgutachten ermittelte Prognosewert von 9500 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 17 dB am Tage und 16 dB nachts überschritten.

Da aufgrund der Straßenrandlage aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, wurden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) für die betroffenen Gebäudefassaden festgesetzt.

Die Lärmsituation der angrenzenden Sportplätze wurde durch einen autorisierten Lärmschutzgutachter bewertet. Konflikte mit der Wohnbebauung am Heisterbusch wurden dabei überwiegend nicht festgestellt. Einzig an den Grundstücken Heisterbusch 3 bis 7 treten sonntags in der Ruhezeit (mittags von 13 bis 15 Uhr) bei Punktspielen auf dem Kunstrasenplatz geringe Überschreitungen der Lärmpegelrichtwerte nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung ein. Dies ist aber im Hinblick auf die Bestandssituation noch tolerierbar.

6. Aufhebung des Altplanes

Der alte Ursprungs-Bebauungsplan aus 1959 wird nach Rechtskraft des neuen B-Planes per Satzung automatisch unwirksam. Das betrifft auch den Bereich an der Straße Heisterbusch, der durch die neue Planung nicht abgedeckt wird (im Plan mit „Aufhebungsbereich gekennzeichnet) sondern ersatzlos aufgehoben wird.

Hier gibt es kein Planungserfordernis im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB, sondern es wird künftig eine „Steuerung“ über den § 34 BauGB als ausreichend angesehen.

Erweiterungen sind hier wegen des Waldabstandes und den Störungen wegen des Sportbetriebes nur eingeschränkt möglich.

Die kleine Waldfläche im Eingangsbereich zum Heisterbusch ist als erhaltenswert festgesetzt und bildet zusammen mit der gegenüber liegenden baumbestandenen Fläche ein ortstypisches erhaltenswertes grünes Eingangstor in den Sonnenweg.

Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist für den alten B-Plan Nr. 4 somit nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 14.06.2012 gebilligt.

Bad Schwartau, 6. AUG. 2012

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

