

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8-neu (Stockelsdorfer Weg – Clever Landstraße – Cleverhofer Weg)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha liegt im Südwesten von Bad Schwartau im Ortsteil Cleverbrück. Es handelt sich um eine Gemengelage aus überwiegend gewerblichen Nutzungen, die mit weniger Wohnnutzung durchmischt ist.

Ein Teil der Bausubstanz der Gebäude im Plangebiet datiert noch aus der Zeit vor 1950, der überwiegende Anteil aber ist aus den 1960er Jahren und teilweise auch neueren Datums.

Der auf diesem Plan aufbauende Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahre 1963 basierte noch auf dem damaligen Bundesbaugesetz von 1960. Eine Baunutzungsverordnung gab es noch nicht zu dieser Zeit, deshalb traf der Altplan die Nutzungsfestsetzung „Gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet“ auf der Grundlage der alten LBO von 1950. Dies entspricht ungefähr einem heutigen Mischgebiet.

Der gültige Flächennutzungsplan aus 2003 trifft eine Darstellung als gemischte Baufäche (M).

2. Planungserfordernis

Der alte Bebauungsplan hatte aufgrund seines Alters einige Mängel, die eine Beurteilung von Bauvorhaben seitens der Bauaufsichtsbehörde sehr schwierig machte. Zwar handelt sich formal um einen qualifizierten Bebauungs-Plan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB), dennoch war die Interpretation des Altplanes erschwert mangels unklarer Festlegungen hinsichtlich der Nutzungsarten. Außerdem war die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,5 für heutige Verhältnisse und Ansprüche an die Bodennutzung für gewerbliche Nutzungen zu niedrig, was eine Weiterentwicklung im Gebiet blockierte. Schon mit dem heutigen vorhandenen Gebäudebestand war diese Ausnutzung z.T. überschritten, was bei Umnutzungen einen Rückbau zu Folge gehabt hätte. So gesehen war der Altplan nicht mehr zukunftsweisend für die städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet.

Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat deshalb das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschuß zur Neuaufstellung am 07.09.2009 gefasst, um eine Entwicklung des Gebietes auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

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.

Die Planung dient im Wesentlichen dazu, die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe zu minimieren und standortgerechte Nutzungen im Rahmen einer Mischgebietsnutzung (Wohnen UND Gewerbe) zu ermöglichen. Auch soll durch die Neuplanung eine zeitgemäße Verdichtung ermöglicht werden.

3. Planinhalte

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet als Mischgebiet im Sinne § 6 der BauNVO ausgewiesen werden. Dies wird weitestgehend dem derzeitigen Nutzungs- und Gebäudebestand gerecht, und größere Einschränkungen der Gewerbetreibenden wegen benachbarter Wohnnutzung sind nicht erforderlich. Denn das Mischgebiet beruht auf dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das betrifft sowohl das Gewerbe, welches Rücksicht zu nehmen hat auf die Wohnnutzung und diese nicht wesentlich stören darf, anderseits haben die Bewohner in einem solchen Gebiet gewisse

Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung hinzunehmen. Die nächtliche Wohnruhe ist aber grundsätzlich immer einzuhalten.

Durch den Fortfall eines größeren produzierenden Gewerbebetriebes an der Clever Landstraße bot sich städteplanerisch die Chance, hier eine Neustrukturierung auf diesen großen Flächen vorzunehmen. Dabei hat sich die Stadt in einem früheren Stadium dafür stark gemacht, in diesem Ortsteil die Nahversorgung für den täglichen wiederkehrenden Bedarf – auch im Sinne kurzer Wegeanbindungen für die Neubaugebiete Am Kleikamp, Roggenkamp und Viertelkamp – zu stärken. Schließlich fand sich hierfür ein Investor für einen Lebensmittel-Discountermarkt, und die planungsrechtlichen Voraussetzungen konnten zielorientiert festgelegt werden, um eine Realisierung zu gewährleisten (im Plan als MI* ausgewiesen).

Um nachteilige Auswirkungen auf das Zentrum zu vermeiden wurden in dem Bereich zentrenrelevante Sortimente (s. Anhang: Schwartauer Liste) ausgeschlossen. Wobei aber auch durch Textfestsetzung sichergestellt ist, dass turnusmäßig in einem gewissen Anteil der Verkaufsfläche ein Verkauf von Non-Food-Artikel stattfinden kann. Nach den bisherigen Erfahrungen sind dies max. 12% der Gesamtverkaufsfläche. Damit ist gewährleistet, dass sich hier nur ein solcher gewünschter Nahversorger ansiedeln kann.

In den übrigen als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen darf das vorhandene Gewerbe und Betriebe, die sich dort ansiedeln wollen gem. dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Das bedeutet im Wesentlichen Verzicht auf Nachtaktivitäten jeglicher Art, auch Anlieferungen gehören dazu.

Die Löschwasserversorgung durch die vorh. Hydranten im angrenzenden Straßenbereich ist gesichert. Es steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h in dem Gebiet zur Verfügung.

4. Äußere Gestaltung

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

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation (Gewerbe und Verkehr) wurde ein umfangreiches Lärmgutachten durch einen öffentlich bestellen Sachverständigen für Schallschutz erstellt. Die Aussagen hieraus sind in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes als Festsetzungen eingeflossen.

Das betrifft insbesondere die textlichen Festsetzungen für den geplanten Nahversorgungsbetrieb, um störende Auswirkungen auf benachbarte (vorh. oder geplante) Wohn- und Büronutzungen durch den Kundenverkehr, die Anlieferung und den Einkaufswagen-Sammelpunkt auszuschließen.

Da die Anlieferung auf der Ostseite des Gebäudes geplant ist muß an dieser Stelle eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, wenn auf der angrenzenden Fläche eine schutzbedürftige Nutzung, z.B. Wohnen entsteht.

Bei der Begutachtung der Lärmemissionen durch den Verkehr am Stockelsdorfer Weg wurde der nach dem letzten Verkehrsgutachten ermittelte Prognosewert von 4200 Kfz/24 h zugrunde gelegt, da aktuelle Verkehrszahlen nicht vorlagen. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um 6 dB nachts überschritten.

In diese Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann die erforderliche Wohn- und Arbeitsruhe nur durch passiven Lärmschutz (Schallschutzfenster) erreicht werden.

Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) lassen sich nur durch aktive Maßnahmen schützen (größerer Abstand von der Straße/mind. 20 m, oder Schutz durch Wände oder Gebäude). Dies wurde entsprechend so im Plan textlich festgesetzt.

6. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung für die Grundstücke am Stockelsdorfer Weg ist nicht ganz unproblematisch, weil das vorh. Leitungsnetz keine weiteren zusätzlichen Einleitungen verkraften kann. Es wurde daher ein Leitungsrecht auf den Cleverhofer Weg festgesetzt,

um diesen Weg für die Entwässerung und ggf. die Schutzwasserentsorgung zu nehmen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber dem Ist-Zustand, was die Entwässerungsproblematik anbelangt, positiv zu bewertet. Durch die Mischgebietsausweisung ist vermehrt mit Wohnungsbau zu rechnen, was nach der alten Planung so nicht möglich gewesen wäre. Hier war das Wohnen an die gewerbliche Nutzung gekoppelt. Dies wird eher eine Entspannung des Entwässerungsproblems zur Folge haben, auch ist vermehrt mit der Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu rechnen. Probleme im Bereich der Vorflut sind von daher durch die Planausweisungen nicht zu erwarten.

Für die Beseitigung des normal verschmutzten Niederschlagswassers, das von den Stellplätzen und Zufahrten des Nahversorgers anfällt, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung z.B. über ein Regenklärbecken oder eine andere technische Einrichtung erforderlich.

7. Altlasten

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß sich im Geltungsbereich altlastenverdächtige Flächen befinden können. Dieser Verdacht basierte auf der aktuellen Nutzung oder der Vornutzung der betreffenden Grundstücke.

Zu diesem Zweck wurde eine umfangreiche orientierende Altlastenerfassung der betroffenen Flächen durch einen autorisierten Sachverständigen für Gefahrenstoffe und Altlasten durchgeführt. Dabei wurde zunächst eine Bauaktenauswertung durchgeführt, wobei der Altlastenverdacht nicht entkräftet werden konnte. Daher wurde im zweiten Schritt die lokalisierten Verdachtsbereiche durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen überprüft.

Im Ergebnis wurden aber auf keinem der untersuchten Grundstücke schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, die im Hinblick auf den Boden- und Grundwasserschutz einen weiteren ordnungsrechtlichen Handlungsbedarf erforderlich gemacht hätten.

Ein Eintrag in den Bebauungsplan in Form einer Kennzeichnung der betroffenen Flächen war daher nicht erforderlich.

8. Aufhebung des Altplanes

Der alte Ursprungs-Bebauungsplan aus 1963 wird nach Rechtskraft des neuen B-Planes per Satzung automatisch unwirksam.

Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist für den alten B-Plan Nr. 8 somit nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 22.03.2012 gebilligt.

Bad Schwartau, 29. MÄR. 2012

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

