

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16/3. Änderung für das Gebiet südlich Alt Rensefeld

Vorhandene Situation/Planungserfordernis

Das Baugebiet ist zurzeit durch die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 16, Nr. 16/1. und 16/2. aus den Jahren 1968 bis 1998 überplant.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 20.02.2006 den Beschluss zur 3. Änderung gefasst mit dem Ziel, einen ca. 1,0 bis 2,0 m breiten Geländestreifen zum erfolgten Ausbau der Straße Alt Rensefeld als Verkehrsfläche auszuweisen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2007 dahin gehend modifiziert, dass das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung kommt (Bebauungsplan zur Innenentwicklung).

Der Grunderwerb zum Ausbau der Straße Alt Rensefeld wurde zwar weitestgehend auf dem freiwilligen Verhandlungsweg mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt. Dies führte aber nicht bei allen Eigentümern zu dem gewünschten Erfolg. So musste bislang an der Stelle, wo die Grundstücksverhandlungen nicht zum Erfolg geführt hatten, als Interimslösung der Radweg auf den Fußweg geführt werden. Dadurch entstand eine verkehrstechnisch sehr problematische Situation, die nach Abschluss dieser Planänderung behoben werden soll.

Zugleich werden mit dieser Planänderung die Abweichungen von der gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung behoben. Dieser trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohngebietsdarstellung, während im Ursprungs-Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist. Dies ist aber in diesem Bereich nicht mehr zeitgemäß, da gewerbliche Nutzungen aufgrund der Ortslage hier nur noch als Ausnahme zugelassen werden sollen. Es soll dagegen das zentrumsnahe Wohnen in diesem Bereich gestärkt werden.

Planinhalte

Als Nutzungsart wurde gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ehemalige Mischgebietsausweisung wurde zur Stärkung der Wohnfunktion nicht mehr festgesetzt.

Die Maße der baulichen Nutzung wurden überwiegend kaum verändert, so dass die ursprünglich vorgesehene bauliche Verdichtung nach wie vor erreicht werden kann.

Der für den Straßenausbau erforderliche Geländestreifen wurde entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen voll erschlossen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die L 185 – Alt Rensefeld. Nach dem letzten Verkehrsgutachten wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 12.000 Kfz/24 h für 2010 prognostiziert. Für die festgesetzte WA-Nutzung im Abstand von ca. 10 m von der Lärmquelle ergeben sich hierdurch Überschreitungen des Orientierungspegels nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 15 dB (A) nachts. Da auf Grund der Örtlichkeit aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden mussten, werden bis zu einem Abstand von 26 m von der Fahrbahn passive Maßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 3 für Aufenthaltsräume) festgesetzt.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren wurde gewählt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind ebenso nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen insgesamt nicht verändert werden.

Diese Begründung wurde durch den Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am *13.03.2008* gebilligt.

Bad Schwartau, *02.06.2008*

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

