Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18-neu / 12. Änderung (Gebiet Rantzauallee 1 bis 7)

---

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in Bad Schwartau und umfasst die Grundstücke südlich der Rantzauallee Nr. 1 bis 7.
Dieser Bereich ist im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet für 3-geschossige geschlossene Bauweise ausgewiesen und auch dementsprechend bebaut. Es soll einer planungsrechtlichen Aufwertung für den zentrumsnahen Wohnungsbau im Sinne einer Nachverdichtung unterzogen werden. Außerdem soll ein älteres Bestandgebäude einbezogen werden.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

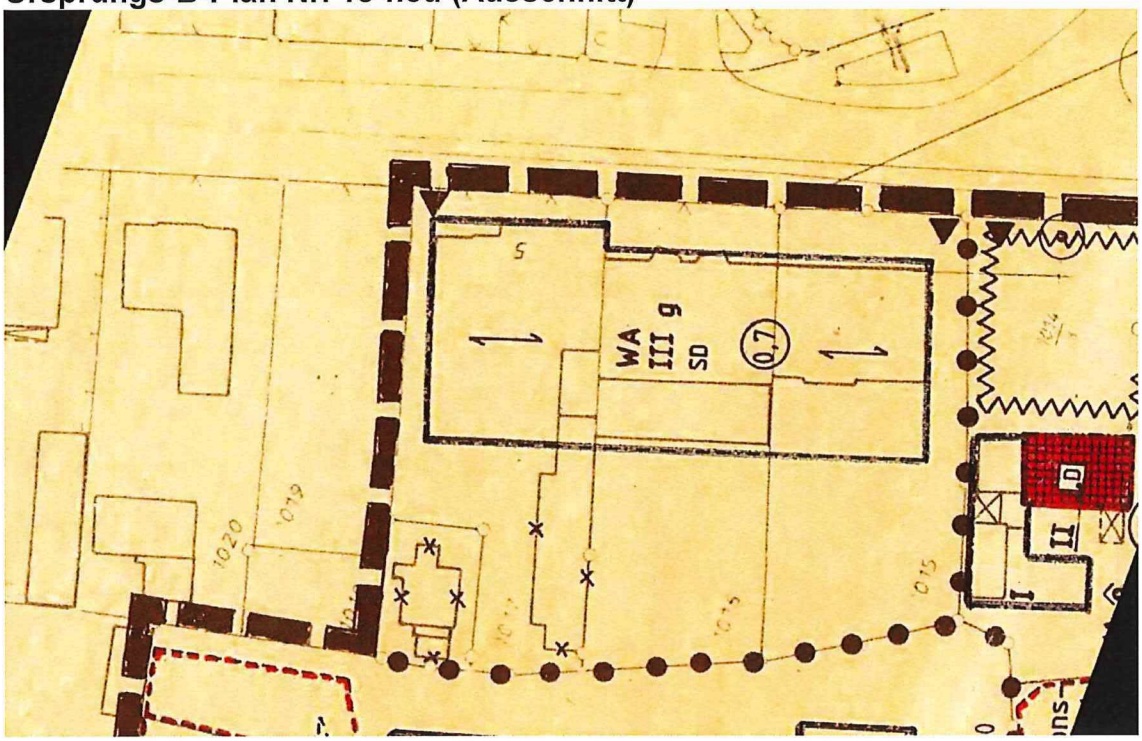
Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, diesen Bereich im Hinblick einer Nachverdichtung für eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung vorzubereiten. Dies betrifft ausschließlich die rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die Grundstücke an der Rantzauallee sind ca. 55 m tief und nur im vorderen Bereich bebaut. Das bietet Möglichkeiten für eine angemessene Erweiterung der Bebauung in der Tiefe.
Seitens des Gesetzgebers besteht die Tendenz (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB), der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Weiterentwicklung einer Gemeinde zu geben. Diesem gesetzlich festgelegten Ziel wird diese Planung gerecht.
Die Planänderung ist im Sinne § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, um die o.a. Ziele planungsrechtlich umzusetzen und eine höhere bauliche Ausnutzung auf diesen Grundstücken zu ermöglichen.
Sie wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient. Ausgleichsflächen oder naturschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Ausgangssituation

Eine Bebauung nach dem Ursprungs-Bebauungsplan (B-Plan Nr. 18-neu) war auf den Grundstücken Rantzauallee Nr. 1 bis 7 auf die vorhandene Straßenrandbebauung begrenzt.
Durch eine Neubewertung der Bebauungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt einer Nachverdichtung ergibt sich nun die Chance, die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern, und dadurch Möglichkeiten zu schaffen, rückwärtige 1-geschossige Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude oder als separate Baukörper mit Abstand zum Vordergebäude zu errichten, was einer wünschenswerten Innenverdichtung in dieser gefragten zentralen Lage zugute kommt.
Da die Grundzüge der Planung (Baugrenzen, GRZ, GFZ) betroffen sind, ist eine B-Plan-Änderung erforderlich.
Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat daher am 29.02.2016 den Beschluss gefasst, den Plan mit den o.a. Zielen zu ändern und dadurch die bauliche Ausnutzung auf den Flächen zu erhöhen.

Ursprungs-B-Plan Nr. 18-neu (Ausschnitt)



4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18-neu, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 12. Januar 1994 rechtsverbindlich. Er umfasst den gesamten Zentrumsbereich mit dem Zentralparkplatz sowie einige Randbereiche an der Rantzauallee. Der B-Plan hat bereits 10 z.T. partielle Änderungen erfahren und soll demnächst in einer 11. Änderung flächendeckend für den zentralen Innenstadtbereich neu aufgelegt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese B-Plan-Änderung entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung oder Anpassung des F-Planes ist daher nicht erforderlich.

5. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß dem gewünschten Planungsziel einer Nachverdichtung sowie in Anpassung an die vorhandenen baulichen Nutzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach der BauNVO möglichen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden durch Textfestsetzung ausgeschlossen, um die Wohnqualität durch derartige Nutzungen nicht noch weiter zu beeinträchtigen.
Die überbaubaren Flächen sind großzügig genug bemessen, um notwendige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dort unterzubringen. In Ausnahmefällen können auch die seitlichen Abstandsflächen auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der landesbaurechtlichen Vorschriften dafür mitgenutzt werden.
Durch diese Planänderung soll eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die hinsichtlich der baulichen Dichte und der Standortqualität des Gebietes auch im Hinblick auf eine angemessene gebietsverträgliche Nachverdichtung gerecht wird.
Letztlich entspricht dies auch dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung an diesem Standort und schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen.

6. Planinhalte

Planungsziel ist die Umsetzung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung eines vorhandenen Baugebietes mit Baulandreserven im rückwärtigen Bereich. Folglich

wurden entsprechende Bauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgewiesen, um diese Reserven nutzen zu können.
Der Plan trifft Festsetzungen für allgemeines Wohngebiet (WA). Das Maß der baulichen Ausnutzung (GFZ) war im Ursprungsplan mit GFZ 0,7 bezogen auf den Bestand rel. niedrig angesetzt. Durch die nun eingeplanten Erweiterungsmöglichkeiten sind höhere Ausnutzungswerte entstanden, die den Grenzwert nach § 17 BauNVO geringfügig überschreiten. Es ist aber erklärtes Ziel der Stadt, das innenstadtnahe Wohnen zu fördern mit der Folge entsprechend hoher Nutzungsmaße. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch aber nicht beeinträchtigt. Der nahe gelegene Bürgerpark gleicht den Verlust an wohnungsnahen Freiflächen aus. Typisch sind im Plangebiet gleichschenklige, symmetrische Satteldächer. Zeitgemäße Bauformen (z.B. Staffelgeschosse) sollen aber ebenso möglich sein. Dementsprechend wurden für die 3-geschossige Straßenrandbebauung entsprechende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.
Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in der Regenentwässerung nach Möglichkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Daher wird planungsrechtlich für das gesamte Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, es sei denn der Boden ist nachgewiesen nicht versickerungsfähig. Dann kann auch ins Kanalnetz eingeleitet werden.
Aufgrund der baulichen Verdichtung der Grundstücke wird auch ein größerer Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr entstehen. Dieser ist gem. den Regelungen der BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Um eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zu begünstigen, wurde eine Festsetzung nach § 21a Abs. 5 BauNVO getroffen. Das ermöglicht eine Erhöhung der Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen unterhalb der Geländeoberfläche.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die derzeit ausgeübte Nutzung der vorhandenen Wohngrundstücke hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen.
Die Auswirkungen der Planänderung sind planungsrechtlicher Natur: Neben der Wohnnutzung im Straßenrandbereich wird durch die Planänderung auch im rückwärtige Bereich eine 1-geschossige Bebauung ermöglicht. Außerdem können gem. den Regelungen der BauNVO § 4 auch nicht-störende Handwerkbetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sein, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Der Standort ist aber prädestiniert im Sinne einer Innenverdichtung vorzugsweise für Wohnungen und Freie Berufe, so dass nicht davon auszugehen ist, dass andersartige Nutzungen dieser Art sich hier ansiedeln werden.
Kosten entstehen hierdurch für die Stadt Bad Schwartau nicht.

8. Verfahrensvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau, 26. 02. 2019

Stadt Bad Schwartau

(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN