

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 19/ 6. Änderung (Gebiet zwischen Rantzauallee und Ludwig-Jahn-Straße)**

---

#### **1. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha und umfasst den Bereich zwischen Rantzauallee und der Ludwig-Jahn-Straße. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und mit einigen wenigen gewerblichen Einrichtungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) durchmisch.

Das Alter der Bausubstanz ist sehr unterschiedlich. Der überwiegende Gebäudebestand ist datiert aus den Jahren vor und nach den 1970er Jahren.

Der auf diesem Plan aufbauende Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahre 1970 wurde auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes von 1960 aufgestellt. Er weist an der Rantzauallee ein Mischbietet aus, an der Ludwig-Jahn-Straße ist Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der gültige Flächennutzungsplan trifft überwiegend eine Wohngebiets-Darstellung (W). Ein kleiner Bereich an der Carl-Diem-Straße ist als Mischbaufläche dargestellt.

#### **2. Planungserfordernis**

Der alte Bebauungsplan Nr. 19 ist aufgrund seines Alters nicht mehr zukunftsorientiert. Ein direktes Nebeneinander von Mischgebiet und Reinem Wohngebiet entspricht nicht dem nach dem Bundesimmissionschutzgesetz vorgeschriebenen Trennungsgrundsatz unverträglicher Nutzungen.

Hinzu kommt eine gewisse Funktionslosigkeit: die Nutzungsstruktur, also der Gebietscharakter hat sich in weiten Teilen anders entwickelt als es die Ausweisungen im Altplan vorgaben. So entspricht der Bereich an der Rantzauallee in weiten Teilen eher einem Allgemeinen Wohngebiet als einem ausgewiesenen Mischgebiet gem. den alten B-Plan-Festsetzungen

Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat deshalb das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluß zur Änderung am 08.03.2010 gefasst, auch 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 Ausgleichsregelung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind demnach hierfür nicht erforderlich.

Die Planung dient im Wesentlichen dazu, den zukünftigen Wohnungserweiterungsbedarf zukunftsorientiert zu steuern und dabei die vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestrukturen zu berücksichtigen.

#### **3. Planinhalte**

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

An der Rantzauallee überwiegt eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die sich in einigen Bereich bis auf eine Bebauungstiefe von über 50 m ausdehnt. Diese Bauweise entsprach den damaligen B-Plan-Festsetzungen.

Die neue Planung wird dieses Prinzip im Wesentlichen beibehalten, stellt der Bereich doch ein zentrumsnahes Wohnquartier dar, was der demografischen Bevölkerungsentwicklung zugute kommt. In einigen Bereichen wurde im rückwärtigen Bereich die Baugrenze dem Bestand angepaßt und die Geschossigkeit von 3 auf 2 Vollgeschosse heruntergezont, um hier eine moderate bauliche Verdichtung zuzulassen.

#### 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 Rantzauallee ausgewiesene Bebauung durchgeführt.

Dabei wurde der nach dem letzten Verkehrsgutachten ermittelte Prognosewert von 9200 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 13 dB am Tage und 12 dB nachts überschritten.

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

#### 6. Aufhebung des Altplanes

Der alte Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 19 aus 1970 wird nach Rechtskraft dieser 6. Planänderung per Satzung automatisch unwirksam. Einige Gebietsteile sind bereits durch die 5. und 7. Änderung ersetzt worden.

Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist hierfür nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 30.06.2011 gebilligt.

Bad Schwartau, ..... 13. JUL. 2011

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)  
Bürgermeister

