

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19 /7. Änderung (Rantzauallee 15 bis 19)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5000 m² befindet sich ca. 300 m vom Ortszentrum an der Rantzauallee.

Die Grundstücke zwischen dem 3-geschossigen Wohnhaus an der Rantzauallee und der Wohnbebauung an der Ludwig-Jahn-Straße wurden in den letzten Jahren durch eine Spedition genutzt. Diese hat inzwischen den Standort verlassen.

Der alte Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahre 1970 weist die Flächen an der Rantzauallee als Mischgebiet aus, der rückwärtige Bereich ist als „Lagerplatz“ festgesetzt.

Hier befand sich früher u. a. eine private Tankstelle. In diesem Bereich wurde durch Bodensondierungen eine Kontaminierung mit Öl sowie eine Teerschicht festgestellt. Hier werden ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubmaterials erforderlich.

2. Planungserfordernis

Um die inzwischen brach liegenden Flächen des ehemaligen Speditionsbetriebes in eine städtebaulich sinnvolle Anschlussnutzung zu überführen bedarf es einer Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes. Daher hat der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung auch das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluss zur Änderung am 24.04. 2006 gefasst.

Es soll hier eine barrierefrei erreichbare Wohnanlage mit ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Das Gebiet ist durch den 3-geschossigen Wohnblock an der Rantzauallee schallmäßig gut abgeschirmt, so dass hier die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete zwar nicht vollständig eingehalten werden können, eine relativ ruhige zentrumsnahe Wohnlage aber dennoch garantiert werden kann.

Diese Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach hierfür nicht erforderlich.

3. Planinhalte

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem überwiegend Wohngebäude zulässig sind. Darüber hinaus sind aber auch (gem. den Regelungen der BauNVO) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (z. B. Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte) zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke an der Rantzauallee orientiert sich an dem Gebäudebestand. Für die neu überplanten Flächen im rückwärtigen Bereich ist eine ähnlich hohe Grundstücksausnutzung vorgesehen, um eine wirtschaftliche Umsetzung zu gewährleisten und der innenstadtnahen Lage gerecht zu werden. Demnach ist auch die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 (§ 17 BauNVO) gerechtfertigt.

Die Höhen der Gebäudeteile werden durch eine maximale Wandhöhe und die Traufhöhen festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze der neuen Wohnanlage sollen ausschließlich im Untergeschoß der Anlage untergebracht werden, um die restlichen Freiflächen nicht für diesen Zweck zu „verbrauchen“ und zu versiegeln. Außerdem wird die Beeinträchtigung der künftigen Bewohner durch den privaten Zu- und Abfahrtsverkehr so möglichst gering gehalten.

Die rückwärtige Lage und Größe des neuen Wohnkomplexes machen es erforderlich, dass für die Feuerwehr entsprechend befestigte Flächen ausgewiesen und dauerhaft von Gehölzbewuchs und Bebauung freigehalten werden, damit im Bedarfsfall das Feuerwehrfahrzeug an das Gebäude gelangen kann.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine ausreichende Zahl und Kapazität an Hydranten gesichert. Es stehen insgesamt 96 m³/h Löschwassermenge zur Verfügung.

Wegen der beachtlichen Größe des Gebäudes in WR-Gebiet wurde die Möglichkeit geschaffen, den Baukörper hinsichtlich der Fassadengestaltung zu gliedern (Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen).

Der geplante Baukörper verfügt wegen seiner Winkelform über 4 Gebäude-Längsseiten und 2 Gebäude-Schmalseiten. Zur Gliederungsmöglichkeit kann auf jeder dieser Gebäudeseiten eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um max. 1,0 m erfolgen (z.B. für Balkone). In der Summe soll die Überschreitung pro Gebäudeseite aber nicht mehr als 30 % betragen.

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

Für die Rantzauallee wurde nach dem letzten sog. Strombelastungsplan, der aus einer Verkehrszählung vom 23.10. 2002 resultierte, ein DTV-Wert von 10.858 Kfz/h festgestellt. Ausgehend von diesem Wert ergaben sich für die straßenparallelen Gebäude in einem Abstand von 10 m von der Fahrbahnkante (Immissionsort) Überschreitungen der empfohlenen Orientierungslärmpegel für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz und Städtebau). Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Ortslage ausschieden, mussten passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden (Festsetzung von Schallschutzfenstern für Wohn- und Büroräume).

Ab einem Abstand von 34 m von der Lärmquelle findet zwar immer noch eine, wenn auch geringe, Überschreitung der Orientierungswerte statt. Es reicht aber aus, auf die Schallsolierung moderner doppelverglaster Fenster zu vertrauen, die im Allgemeinen mindestens die Schallschutzklasse 2 erfüllen, so dass eine Festsetzung im Reinen Wohngebiet diesbezüglich für nicht mehr erforderlich gehalten wurde.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 26.11.2009 gebilligt.

Bad Schwartau, 4. DEZ. 2009

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

