

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 20/II. Änderung
für das Gebiet der an der Gorch-Fock-Straße gelegenen Flurstücke
26/70 und 26/63

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Cleverbrück am Ortsrand zur Nachbargemeinde Stockelsdorf und umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha. Das Baugebiet ist durch eine leichte Südwesthanglage gekennzeichnet. Der Höhenunterschied beträgt zwischen dem Straßenniveau und der Südwestecke des Geländes ca. 5,0 m.

Der Kinderspielplatz in der Größe von ca. 1.300 qm ist nach Süden hin zum Zwecke des Immissionsschutzes mit Bäumen und Buschwerk abgepflanzt. Am südlichen Rand des Geländes - im Grenzbereich zu Stockelsdorf - ist durch Muldenbildung ein kleines Feuchtbiotop entstanden, welches von Zeit zu Zeit immer wieder austrocknet.

Der nördliche Teilbereich unterliegt zum Teil dem Einfluß von Querschlägern des Stockelsdorfer Schießplatzes. In diesem sog. Querschlägerbereich sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Die angrenzenden Grundstücke an der Gorch-Fock-Straße sind überwiegend mit Einfamilienhäusern belegt.

2. Gründe für die Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 20 (Ursprungsplan) ist seit dem 18.04.68 rechtsverbindlich. Hierin waren die Grundstücke westlich und südlich der Gorch-Fock-Straße ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Die I. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete den Bereich westlich der Gorch-Fock-Straße und hatte die Umwandlung dieses Gebietes in ein reines Wohngebiet zur Folge.

Für das diese Planänderung betreffende Grundstück 26/70 war eine geschlossene zweigeschossige Bebauung für Geschößwohnungsbau vorgesehen. Das südlich angrenzende Grundstück war als Spielplatz ausgewiesen, auf dem später zusätzlich ein Bolzplatz eingerichtet wurde. Dieser mußte aufgrund einer Klage zweier Anlieger wieder aufgehoben werden. Nachdem im

unteren Teil der Fläche Bäume und Büsche angepflanzt wurden, wird seitdem nur der obere Teil als Spielplatz genutzt.

Die Stadtvertretung hat am 07.12.78 den Beschluß zur II. Änderung des Bebauungsplanes mit der Maßgabe gefaßt, den Geschoßwohnungsbau in Einfamilienhausbebauung abzuändern. Am 23.06.86 wurde der Beschluß dahingehend modifiziert, daß in die Änderung die Fläche des Bolz- und Spielplatzes mit einbezogen wird, mit der Maßgabe, diesen Bereich mit Einfamilienhausbebauung zu überplanen bei gleichzeitiger Einplanung eines kleineren Kinderspielplatzes.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Es ist beabsichtigt, durch diese Planänderung die Voraussetzung zur Realisierung für ein ökologisch orientiertes Bauprojekt in Bad Schwartau zu schaffen. Die Stadt ist für eine solche Maßnahme seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück. Insbesondere die Fläche des ehemaligen Bolz- und Spielplatzes hat sich hierfür aus folgenden Gründen als geeignet herausgestellt:

- Das Grundstück bietet im Zusammenhang mit dem angrenzenden kleinen Feuchtbiotop gute Voraussetzungen für ein ökologisches Bauvorhaben. Dieser naturnahe Grünbereich kann von den künftigen Bewohnern z. B. durch Anlegung eines Teiches erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Südhanglage bietet optimale Bedingungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie bei entsprechender Ausrichtung der Baukörper.
- Durch die Nähe des Schießplatzes Stockelsdorf sind später die Voraussetzungen gegeben, bei Auslagerung dieser Anlage mit dem Eigentümer des Geländes über die Aufstellung einer Windkraftanlage zu verhandeln.

Der nunmehr vorgesehene Standort für den Spielplatz liegt in den dem Wohnen abgewandten Bereich. Störungen, wie sie in der Vergangenheit auftraten, sind somit weitestgehend ausgeschlossen. Er soll darüber hinaus nach allen Seiten mit heimischem Buschwerk eingegrünt werden. Die geplante Größe von ca. 650 qm ist um einiges geringer als die ursprüngliche Spielplatzfläche, welche noch etwa die doppelte Größe aufwies. Die Flächenreduzierung erscheint dennoch unter dem Gesichtspunkt der geringen Frequentierung des vorhandenen Platzes (was sicherlich auch mit der Anlage als solcher zu erklären ist) vertretbar. Es hat sich insbesondere in den letzten Jahren, bevor der Bolzplatz geschlossen wurde, gezeigt, daß der Platz zum überwiegenden Teil von ortsfremden Kindern - hauptsächlich aus den Gebieten Schmiedekoppel und Albert-Schweitzer-Straße - frequentiert wurde. Durch die in diesen Bereichen vorhandene relativ hohe Einwohnerdichte (überwiegend Geschoßwohnungsbau) ist die Nachfrage nach Spielflächen dort besonders hoch. Das Gebiet zwischen Gorch-Fock-Straße und Clever Landstraße ist dagegen ausschließlich mit Einfamilienhäusern besiedelt. Hier sind, bedingt durch die Tatsache, daß der Anteil der privaten Grünflächen auf

den Grundstücken entsprechend höher ist, eher kleinere Spielplatzeinheiten erforderlich.

Die nördlich an den Spielplatz angrenzende Fläche soll gegenüber der Ursprungsplanung nicht oder nur bedingt für Geschosßwohnungen vorgesehen werden. Die getroffenen Ausweisungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Auf der Teilfläche 3 besteht im Prinzip die Möglichkeit sowohl zur Errichtung von Reihenhäusern als auch von Geschosßwohnungen. Sollte sich ein Investor für die zweite Möglichkeit entschließen, müßte ein Teil der notwendigen Stellplätze unterirdisch untergebracht werden. Bei Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern oder Doppelhäusern lassen sich die Stellplätze dagegen auf der hierfür vorgesehenen Fläche ebenerdig darstellen.

Diese Planung stellt gegenüber der Ursprungsplanung eine Reduzierung der Gesamtzahl der Wohneinheiten von ca. 22 auf 18 bis 12 dar - je nach Planung des Verhältnisses Reihenhäuser/Geschosßwohnungen. Aus städtebaulichen Gründen war aber eine solche Umplanung in Richtung Eigenheimbau erforderlich. Der nach der alten Planung vorgesehene geschlossene, ca. 70 m lange Baukörper hätte in das ausschließlich durch Einzelhäuser gekennzeichnete Gebiet ein untypisches und ortsfremdes städtebauliches Element dargestellt. Eine erhebliche Störung des gesamten Ortsbildes in diesem sensiblen Ortsrandbereich wäre die Folge gewesen.

Eine Zweigeschossigkeit konnte nur in den geländemäßig tiefer gelegenen Bereichen vertreten werden, nicht aber auf der gesamten Breite des Grundstückes. Schließlich wäre es bei Realisierung der Ursprungsplanung zu einer ungewollten Massierung von Stellplätzen gekommen, um den dortigen Bedarf abzudecken. Hierdurch würden wertvolle Flächen versiegelt und einer andersartigen Freiflächennutzung entzogen. Diese Planung konnte nicht im Sinne einer städtebaulichen Harmonie sein. Eine Umplanung war somit erforderlich.

Das Plangebiet weist an der Nordwestseite einen von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereich auf. Hierbei handelt es sich um den sog. Querschlägerbereich der Schießanlage Stockelsdorf. Aus Sicherheitsgründen dürfen in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden, weil hier noch theoretisch bei Schießübungen Querschläger niedergehen können.

Nach Auskunft des BGS, der die Schießanlage betreibt, ist die endgültige Schließung zum März 1992 beabsichtigt. Dieser Termin kann sich allerdings etwas hinauszögern, wenn nicht rechtzeitig eine Ersatzfläche zur Verfügung steht. Ein Betrieb über diesen Termin hinaus ist nur möglich, wenn der BGS den vom Gewerbeaufsichtsamt geforderten Schallimmissionswert von 60 dB A nicht überschreitet. Dies wäre praktisch nur möglich durch entsprechend aufwendig bauliche Schalldämmmaßnahmen an der Schießanlage selber oder durch die Einstellung des Schießbetriebes.

Vorsorglich der Tatsache, daß eine Schließung des Schießbetriebes von der Grenzschutzverwaltung Küste nicht mit letzter Sicherheit zugesagt werden konnte, wurde im Planbereich eine Immissionsschutzfestsetzung (Schallschutzfenster) getroffen. Derzeit wurde vom Gewerbeaufsichtsamt an der Gorch-Fock-Straße eine Schallpegelüberschreitung von 5 - 10 dB A gemessen. Um ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, sind an den dem Schießplatz zugewandten Fensteröffnungen Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem Schalldämmwert von mind. 28 dB einzubauen. Eine wesentliche Verbesserung der Wohnbedingungen wird aber erst nach Auslagerung der Schießanlage eintreten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen. Hierfür können im Bedarfsfall, wenn keine Einigung zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande kommt, die Maßnahmen nach §§ 85 - 122 BauGB (Enteignung) zur Anwendung kommen.

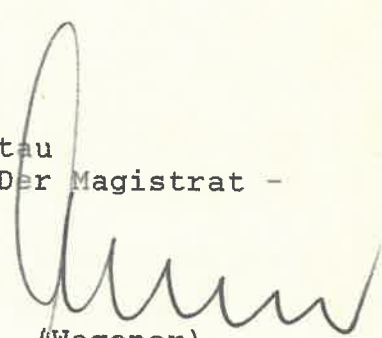
5. Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind hergestellt und ausgebaut. Die Kosten für den Erwerb und den Ausbau des Kinderspielplatzes werden aus Haushaltsmitteln bereitgestellt bzw. können durch die Veräußerung des städtischen Grundstückes an private Bauherren gedeckt werden.

Bad Schwartau, 11.06.81

Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -




(Wegener)
Bürgermeister

6-6-86.t2

Schallschutzberechnung nach VDI Richtlinie 2179

Vorgaben des Gewerbeaufsichtsamtes:

Maximalpegel: 60 dB

Pegelüberschreitung an der Gorch-Fock-Straße: 5 - 10 dB

Ermittlung des Schalldämmmaßes für ein Schallschutzfenster:

mittlerer vorhandener Schallpegel: 67 dB

erforderlicher Schallpegel: 60 dB

(entspricht Planungsrichtpegel
für Mischgebiete, tagsüber)

$$\text{Schalldämmmaß } R_{\text{Werf}} = L_{\text{Aa}} - L_{\text{Ai}} + 10 \lg S/A + 5$$

$$L_{\text{Aa}} = 67 \text{ dB (außen)}$$

$$L_{\text{Ai}} = 40 \text{ dB (innen)}$$

$$S = 4 \text{ qm Fensterfläche}$$

$$A = 10 \text{ qm Absorptionsfläche}$$

$$R_{\text{Werf}} = 67 - 40 - 4 + 5 = 28 \text{ dB Schalldämmmaß}$$

Dieses entspricht einem Schallschutzfenster der Klasse 2.