

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22-neu/2. Änderung Gebiet Ecke Mühlenstraße / Kirchenstraße (ehemaliges Webeco-Gelände)

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rensefeld von Bad Schwartau und umfasst den Bereich an der Einmündung Kirchenstraße in die Mühlenstraße bis Einmündung Windberg (ehemaliges Webeco-Gelände).

Dieses Gelände war im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzt und soll nun einer planungsrechtlichen Änderung unterzogen werden.

Die alten Gewerbehallen sind inzwischen abgetragen worden.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, diesen Bereich für verdichteten Wohnungsbau zu nutzen und die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten stark einzuschränken.

Die ursprünglich ausgewiesene Mischgebietenutzung wurde seinerzeit im Hinblick auf den Erhalt und für Erweiterungsmöglichkeiten des dort ansässigen Betriebes vorgesehen. Dieser hat aber vor einigen Jahren diesen Standort aufgegeben. Eine weitere gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle seitens der Stadt nicht vorstellbar und käme dem Standort nicht gerecht, der durch eine umgebende überwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Die Planänderung ist erforderlich, um diese o.a. Ziele planungsrechtlich umzusetzen, eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen und gewerbliche Nutzungen stark einzuschränken. Sie wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um einen Plan handelt, der der Innenentwicklung dient.

Die Planung entspricht den Zielen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB.

3. Ausgangssituation

Der seit vielen Jahren ansässige Betrieb für medizinische Geräte hat vor einigen Jahren den Betriebsstandort Bad Schwartau verlassen. Da die Stadt schon seit 2004 das Ziel verfolgte, auf diesen Flächen Wohnungsbau zu realisieren, um Konflikte durch eine gewerbliche Weiter-nutzung in diesem von Wohnnutzung geprägten Gebiet zu vermeiden, hat der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung am 8.3.2004 den Beschluss gefasst, den Plan mit dem Ziel des Ausschlusses von Gewerbebetrieben zu ändern. Ein Investor wollte damals dort Mehrfamilienhäuser bauen, zog sich dann aber wieder zurück. Auf einem Teil des Geländes an der Kirchenstraße ist inzwischen ein 3-geschossiges Wohngebäude errichtet worden. Hierfür bot noch der Ursprungs-Bebauungsplan die Rechtsgrundlage. Für eine vollständige Nutzung des gesamten Geländes mit Wohnungsbau reicht aber der Ursprungsplan mit der Mischgebietenfestsetzung nicht aus, da diese Ausweisung auch eine gewerbliche Nutzung erfordert hätte. Eine solche Nutzung ist aber von der Stadt hier nicht mehr erwünscht und auch städtebaulich nicht motiviert.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 22-neu, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 15. März 1989 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Wohngebiet Rensefeld-Süd zwischen Alt Rensefeld, Kirchenstraße, dem Mühlenteich und der Clever Au, Teßdorfstraße und Rönkweg. Das ehemalige Webeco-Gelände umfasst eine kleine Teilfläche dieses Gebietes.

Dieser Bebauungsplan hatte auf der Fläche eine Mischgebietsausweisung mit 3-geschossiger Bebauung getroffen. Eine solche planungsrechtliche Festsetzung ist aus heutiger Sicht unter städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Hinblick auf die umliegende überwiegend reine Wohnnutzung nicht mehr zu vertreten, da nachbarliche Konflikte schwer auszuschließen wären.

5. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planänderung soll eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die hinsichtlich der baulichen Dichte und der Standortqualität des Baugeländes auch im Hinblick auf den benachbarten verdichteten Wohnungsbau gerecht wird (Mehrfamilienhausbebauung).

Dies entspricht auch dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung für diesen Standort und schafft Planungssicherheit für anstehende Investoren.

6. Planinhalte

Der Plan trifft eine Festsetzung für allgemeines Wohngebiet (WA). Dabei wurde entsprechend der Standortqualität des Baugeländes und auch im Hinblick auf benachbarten verdichteten Wohnungsbau die 3-geschossige Bauweise des Ursprungsplanes beibehalten. Die Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und GFZ) wurden gem. den Grenzwerten des § 17 BauNVO für WA-Gebiete entsprechend angepasst und eingehalten.

Dachflächen sollen von evtl. notwendigen Tiefgaragen extensiv begrünt werden, um die flächenhafte Versiegelung zumindest optisch abzumildern.

In der Mühlenstraße befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls verdichtete Wohnformen, so dass eine 3-geschossige Bebauung auch an diesem Standort zu vertreten ist.

Die ortsbildprägenden Großbäume (eine Sandbirke, Ø 50 cm und eine Rotbuche, Ø 70 cm) sorgen für eine gewünschte bauliche Zäsur an dieser Stelle. Sie sind aufgrund ihrer Art und besonderen Größe erhaltenswert. Der übrige Baumbestand auf der Fläche wurde als nicht langfristig erhaltenswert eingestuft.

Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in der Regenentwässerung, nach Möglichkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. In dem Gebiet kann der realisierte Neubau an der Kirchenstraße versickern, so dass planungsrechtlich für das gesamte Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt werden konnte.

Durch den Tiefgaragenbonus nach § 21a Abs. 5 BauNVO ist eine Erhöhung der ausgewiesenen GFZ um die Flächen der unterirdischen Stellplätze möglich. Hierdurch soll ein Anreiz geschaffen werden, die notwendigen Stellplätze nicht ebenerdig, sondern unterirdisch (Tiefgarage) unterzubringen.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung des benachbarten Wohngrundstücks im Windberg hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen, da hier die Maße der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, sondern nur der Gebietscharakter von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet. Ein einzelnes Grundstück als Mischgebiet wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht motiviert gewesen. Auf dem ehemaligen Webeco-Gelände ist außer einem kürzlich neu errichteten Wohnhaus bisher keine weitere bauliche Nutzung vorhanden.

Die Auswirkungen der Planänderung sind planungsrechtlicher Natur:

Neben der Wohnnutzung werden an gewerblichen Nutzungen künftig nur noch nichtstörende Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sein. Es sollen aber im Sinne einer Innenverdichtung ausschließlich Wohnungen entstehen.

Kosten entstehen hierdurch für die Stadt Bad Schwartau nicht, außer für den Erwerb eines Geländestreifens für den Straßenausbau (Fuß- und Radweg).

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird der F-Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Schwartau, 18. AUG. 2015

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister



Amfliche Bekannmactungen

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau

1. **Betr.: Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Friekuhlskoppel) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Friekuhlskoppel**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Friekuhlskoppel, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
2. **Betr.: Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Alt Rensefeld/ Mittelstraße) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld und Mittelstraße**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld und Mittelstraße, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
3. **Betr.: Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (Kaltenhof-Süd) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet links und rechts der Kaltenhöfer Straße**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet links und rechts der Kaltenhöfer Straße, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
4. **Betr.: Beschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Sport- und Freizeitentrum) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Rantzauallee und der Mühlenstraße**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Rantzauallee und der Mühlenstraße, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
5. **Betr.: Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Achters Lübsch Feld) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Achters Lübsch Feld und Stockelsdorfer Koppel**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Achters Lübsch Feld und Stockelsdorfer Koppel, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
6. **Betr.: Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Haydnring) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Mozartstraße, westlich und östlich des Haydnrings**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Mozartstraße, westlich und östlich des Haydnrings, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
7. **Betr.: Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-neu (Rensefeld-Süd) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld, der Kirchenstraße, der Mühlenstraße, dem Wanderweg südlich des Mühlensteiches und der Clever Au, den östlichen Grenzen der Flurstücke 911 bis 918 und dem Rönkweg**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld, der Kirchenstraße, der Mühlenstraße, dem Wanderweg südlich des Mühlensteiches und der Clever Au, den östlichen Grenzen der Flurstücke 911 bis 918 und dem Rönkweg, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
8. **Betr.: Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Zum Vorwerk) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Zum Vorwerk**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Zum Vorwerk, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
9. **Betr.: Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Töpferberg) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet links und rechts des Töpferbergs**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet links und rechts des Töpferbergs, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
10. **Betr.: Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (Rantzauallee/ Kirchweg) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen Rantzauallee und Kirchweg**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen Rantzauallee und Kirchweg, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
11. **Betr.: Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41a (Tremskamp) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Tremskamp, südlich und östlich der Gebietsgrenze der Hansestadt Lübeck, südlich der Bundesautobahn A 1 einschl. der Straße Zur Teerhoffinsel**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41a der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Straße Tremskamp, südlich und östlich der Gebietsgrenze der Hansestadt Lübeck, südlich der Bundesautobahn A1 einschl. der Straße Zur Teerhoffinsel, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
12. **Betr.: Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41b (Tremskamp) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet westlich der Straße Tremskamp, nördlich der Gebietsgrenze der Hansestadt Lübeck, östlich der BAB A 1 bis zur Cleverbrücker Straße**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41b der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet westlich der Straße Tremskamp, nördlich der Gebietsgrenze der Hansestadt Lübeck, östlich der BAB A1 bis zur Cleverbrücker Straße, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
13. **Betr.: Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (Hamburger Straße) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Hamburger Straße bis Flurstück 1622/3, Stadtgrenze zu Lübeck, Clever Au und Gebietsgrenze zum B-Plan Nr. 15 der Stadt Bad Schwartau**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen der Hamburger Straße bis Flurstück 1622/3, Stadtgrenze zu Lübeck, Clever Au und Gebietsgrenze zum B-Plan Nr. 15 der Stadt Bad Schwartau, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.
14. **Betr.: Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-neu (ehemaliges Webeco-Gelände) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Ecke Mühlenstraße/ Kirchenstraße (ehemaliges Webeco-Gelände)**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Ecke Mühlenstraße/ Kirchenstraße (ehemaliges Webeco-Gelände), bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungspläne treten mit Beginn des 26.08.2015 in Kraft. Alle Interessierten können die Bebauungspläne und die Begründungen dazu von diesem Tag an im Rathaus, Markt 15, Zimmer 313, 23611 Bad Schwartau, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Schwartau geltend gemacht worden sind. Das selbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäß geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzungen sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen gegenüber der Stadt Bad Schwartau unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Bad Schwartau, 18.08.2015

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schubert (LS)