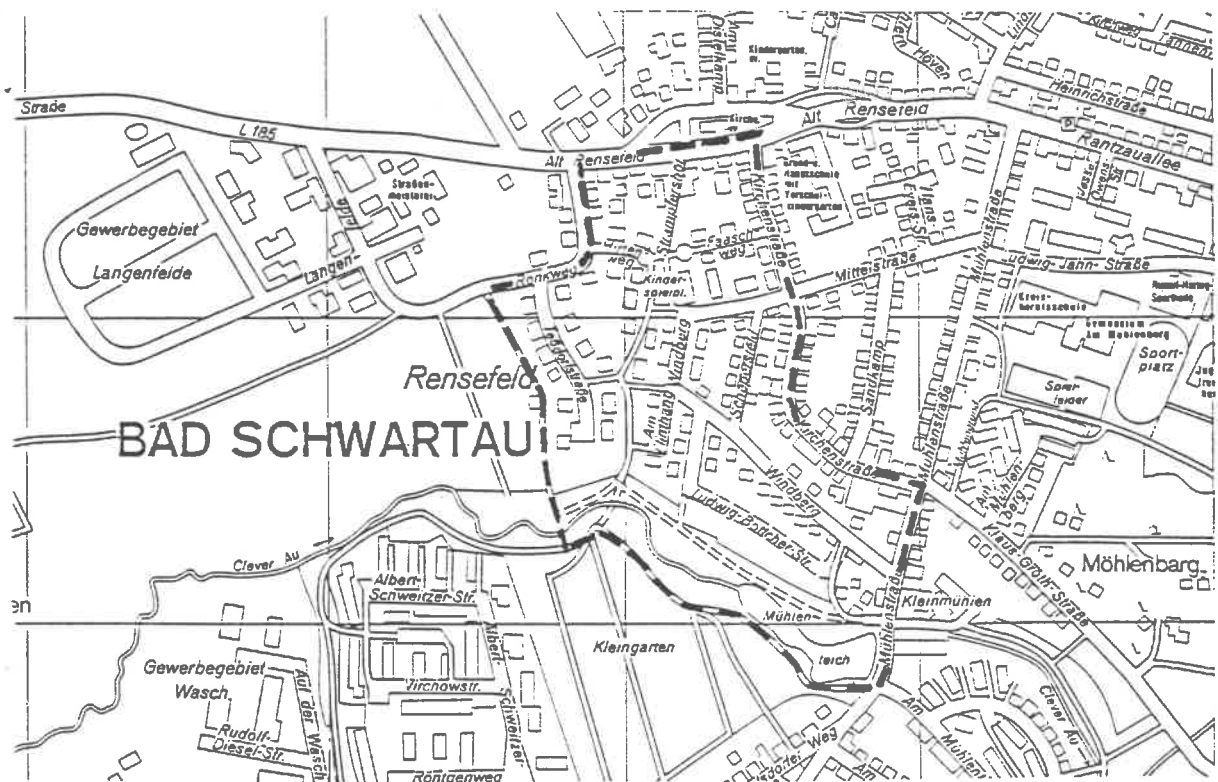


BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan Nr. 22 (neu)
(Rensefeld-Süd)

für das Gebiet zwischen

der Straße Alt Rensefeld, der Kirchenstraße, der Mühlenstraße,
dem Wanderweg südlich des Mühlenteiches und der Clever Au, den
östlichen Grenzen der Flurstücke 911 bis 918 und dem Rönkweg.



Inhalt:

- I. Ziel und Zweck der Planung
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Plangebietes
- IV. Bauliche und sonstige Nutzung
- V. Erschließung, Verkehr
- VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
- VII. Kosten und Finanzierung

6-7-10.T2

I. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des BauGB erforderlichen Maßnahmen.

Dieser B-Plan berücksichtigt insbesondere:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Belange des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Bebauungsplan Nr. 22 (alt) für das Gebiet Rensefeld-Süd ist am 08.05.1978 in Kraft getreten. Durch die Erschließung des Plangebietes wurde ein zusätzliches Wohnraumpotential für ca. 900 Einwohner im Stadtteil Rensefeld geschaffen. Das Plangebiet ist inzwischen zu über 90 % gemäß den Festsetzungen des Planes bebaut, lediglich der Bereich südlich der Straße Windberg sowie das Gelände am Ende der Teßdorffstraße sind noch unbebaut.

Seit der Rechtskraft des B-Planes und der Realisierung haben sich in einigen Bereichen die städtebaulichen Zielvorstellungen im Geltungsbereich geändert. Darüber hinaus hat sich mehrfach die Notwendigkeit ergeben, Festsetzungen, die zu einer unbeabsichtigten Härte geführt haben, zu ändern bzw. zu lockern.

Insbesondere für die Stellung von Garagen und Stellplätzen, Art und Höhe der Einfriedigungen und Festsetzung der Dachform (Flachdach) waren die Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 (alt) zu eng gefaßt, so daß Anträge auf Errichtung von Garagen und Aufstockung von Flachdächern mit einem geneigten Dach abgelehnt werden mußten, da sie nicht dem B-Plan entsprachen.

Die ursprünglich geplante bauliche Ausnutzung am Südhang der Clever Au und am Mühlenteich (Teßdorffstraße und südlich des Windbergs) wies eine sehr hohe Verdichtung auf, welche unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange nun reduziert werden soll. Dadurch kann die geplante Weiterführung der Ludwig-Böttcher-Straße entfallen, die zur Aufschließung des Bereichs zwischen Mühlenteich und Windberg vorgesehen war.

Die Straße Windberg sollte ursprünglich auf ein Querschnittsmaß von 9,0 m ausgebaut werden. Hierzu wäre erheblicher Grunderwerb erforderlich. Für einen verkehrsberuhigten Ausbau ist nunmehr eine Ausbaubreite von 5,75 m als ausreichend anzusehen.

Als weiteren Grund für die Aufgabe der Straße ist die hierdurch hervorgerufene Bebauungsdichte mit den geringen Freiflächen zwischen den Gebäuden zu sehen. Lediglich die nun geplante aufgelockerte Wohnbebauung (Einzelhäuser) mit relativ großzügigen Freiflächen ist in dem Randbereich des künftigen Landschaftsschutzgebietes zu vertreten. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche am Windberg kann künftig über private Wohnwege erfolgen (Pfeifenstielgrundstücke).

- (4) Der Bereich an der Mühlenstraße zwischen Windberg und Mühlenteich wird ebenfalls zugunsten einer baulichen Auflockerung neu geordnet. Die hier ehemals geplante kompakte 2-geschossige Bauweise widerspricht den örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten. Die Geschossigkeit wird daher - außer im Straßenrandbereich - auf maximal 1 Vollgeschoß reduziert. Die Bebauung wird zugunsten einer stärkeren Auflockerung neu geordnet.

Die Weiterführung des Erholungsschutzstreifens mußte in diesem Bereich in einer geringeren Breite als in den weiter westlich gelegenen Bereichen vorgenommen werden. Das erforderliche Maß von 50 m wurde in Richtung Mühlenstraße bis auf 20 m Breite reduziert, um auf diesen Flächen noch eine praktikable Bebauung zu ermöglichen. Die Weiterführung der Erholungsschutzstreifens von 50 m bis an die Mühlenstraße konnte deshalb aus entschädigungsrechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden.

- (5) Das ehemals geplante 2-geschossige Terrassenhaus am Ende der Teßdorffstraße widerspricht an dieser Stelle den landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten. Eine Einschnürung des Autals bei gleichzeitiger Überbauung des gesamten Südhangs wäre mit dem Verlust dieses erhaltenswerten Landschaftsteiles verbunden. Obwohl der Ursprungsplan, der schon 1969 aufgestellt worden ist, den Südhang unterhalb der Teßdorffstraße noch als besonders prädestiniert für ein Terrassenhaus ansah, muß dies aus heutiger Sicht - insbesondere nach Kenntnis eines über das Clever Au-Tal erstellten ökologischen Gutachtens - als verfehlt angesehen werden, was sich letztlich mit dem damaligen starken Siedlungsdruck erklären läßt, denn Bebauung hatte seinerzeit wegen des hohen Wohnungsbedarfs Vorrang. Die Neuplanung sieht hier eine reduzierte und landschaftsbezogene Bauweise vor, welche soweit wie möglich nach Norden verschoben wurde. Dadurch wird der Großteil des Südhangs von Bebauung freigehalten und soll in das künftige Landschaftsschutzgebiet Clever Aual integriert werden.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen hier die Errichtung von max. 5 Einzelhäusern in offener Bauweise, wobei die seitlichen Gebäudeabstände durch die getroffenen Festsetzungen mind. 8,0 m betragen, um ein "Hineinfließen" der Landschaft zu ermöglichen und einen betont offenen Charakter zu gewährleisten.

-5-

Die nach dem alten Plan vorgesehene Wanderwegeverbindung am Mühlenteich und ein Bolzplatz werden zum Schutze der Talniederung und der Feuchtzonen aus der Planung wieder herausgenommen.

II. Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den B-Plan Nr. 22 (neu) der Stadt Bad Schwartau gemäß den §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 aufgrund des § 4 der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein vom 11.11.1977 und des § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 24.02.1983 als Satzung gemäß § 10 des BauGB.

Dieser B-Plan entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau. Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist identisch mit dem des alten B-Planes Nr. 22 aus 1978. Mit der Rechtskraft dieses Planes wird der B-Plan Nr. 22 (alt) - Gebiet Rensefeld-Süd - einschließlich der textlichen Festsetzungen ungültig.

III. Lage und Umfang des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die nördliche Grenze der Straße Alt Rensefeld.
Im Osten: Durch die Kirchenstraße und die Mühlenstraße.
Im Süden: Durch den Wanderweg, der südlich des Mühlenteiches und der Clever Au verläuft.
Im Westen: Durch den Knick auf dem Flurstück 910/1 und durch den Rönkweg (Grenze des B-Planes Nr. 35).

Das Baugebiet ist geprägt durch überwiegend reine Wohnnutzung, vorzugsweise in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern. Der südlich gelegene Bereich am Mühlenteich bzw. an der Clever Au zeichnet sich durch eine Südhanglage aus. Dieser Bereich soll künftig unter Landschaftsschutz gestellt werden. Die Bebauung endet derzeit am oberen Rand der Hangkante.

Die Erschließung des Gebietes ist überwiegend abgeschlossen. Lediglich ein Ausbau des Windbergs zwischen Schepersfeld und der Mühlenstraße ist noch nicht erfolgt. Die ursprünglich geplante Ludwig-Böttcher-Straße ist derzeitig nur zu einem Teil ausgebaut.

IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Der B-Plan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, insbesondere nach den Vorschriften des BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein fest. Bauliche und sonstige Vorhaben sind zulässig, wenn sie gemäß § 30 BauGB diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der B-Plan gliedert das Baugebiet in folgende Nutzungsarten:

- Allgemeines Wohngebiet in 1- bis 2-geschossiger Bauweise an der Straße Alt Rensefeld, im Randbereich zum Gewerbegebiet Langenfelde (B-Plan Nr. 35) und im Eckbereich Mühlenstraße/Windberg.
- Mischgebiet im Kreuzungsbereich Kirchenstraße/Mühlenstraße in 2 - 3-geschossiger Bauweise aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (dort ansässiger, nicht wesentlich störender Fertigungsbetrieb).
- Reines Wohngebiet im Kernbereich des Plangebietes in 1- bis 2-geschossiger Bauweise.
- Allgemeines Wohngebiet in 2- bis 3-geschossiger Bauweise (Geschoßwohnungen).
- Reines Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebietes in 1-geschossiger Bauweise für Einzelhäuser unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Die gegenüber dem alten B-Plan Nr. 22 erfolgten Änderungen umfassen im einzelnen folgende Bereiche:

- (1) Die inzwischen fertiggestellte verkehrsberuhigte Zone wird in den Bebauungsplan übernommen. Sie wird bis zur Kreuzung Windberg/Mühlenstraße erweitert, so daß der gesamte Windberg in das Gebiet der verkehrsberuhigten Zone mit einbezogen werden kann.
- (2) Die ursprünglich geplante Ausbaubreite für den Windberg von 9,0 m wird zugunsten einer geringeren Querschnittsbreite von ca. 5,75 m aufgegeben.

Die Straßenbreite des Windbergs beträgt einschließlich der Seitenstreifen im Mittel etwa 5,75 m. Diese Breite reicht für einen verkehrsberuhigten Ausbau aus, zumal hierdurch das kostenintensive Versetzen von Grundstücksmauern, Hecken und Zäunen entfällt. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist gesichert, da an mehreren Punkten Ausweichstellen anbeordnet werden (befahrbare Breite hier 5,75 m). Zur Entschärfung des unfallträchtigen Kreuzungspunktes Windberg/Mühlenstraße wird die Straße in diesem Bereich nach Norden verschwenkt, um bessere Sichtverhältnisse zu schaffen.

- (3) Die ursprünglich geplante Weiterführung der Ludwig-Böttcher-Straße parallel zum Windberg und zum Mühlenteich und Zurückführung auf den Windberg ist nicht mehr vorgesehen, um den landschaftlich wertvollen Hangbereich nördlich des Mühlenteiches von einer Bebauung weitgehend freizuhalten. Dieser Grüngürtel soll demnächst zu einem Landschaftsschutzgebiet erklärt werden.

- (6) Sowohl für den Bereich zwischen Teßdorffstraße und der Clever Au als auch für den Bereich zwischen Windberg und dem Mühlenteich sind Knicks und einige Bäume größeren Umfangs als erhaltenswert festgesetzt worden. Hierzu wurde eine Verschiebung der Baugrenzen erforderlich.
- (7) Zum Schutze der Talniederung soll der ursprünglich geplante Wanderweg einschl. des Bolzplatzes nördlich des Mühlenteiches bzw. der Clever Au nicht mehr ausgebaut werden. Diese Anlagen wären nur durch umfangreiche Aufschüttungen zu realisieren, was mit einer Beeinträchtigung der dort vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt verbunden wäre. Eine ausreichende Wegeverbindung zur Mühlenstraße stellt der Wanderweg südlich des Mühlenteiches und der Clever Au dar.
- (8) Nach der alten Planung waren Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Wegen der relativ eng gefaßten Baugrenzen war eine Errichtung nicht in jedem Fall innerhalb dieser Bereiche möglich. Künftig sollen Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig sein, wenn keine Fläche für Stellplätze dargestellt ist und ein Nachweis nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erbracht werden kann.
- (9) Nach dem alten B-Plan Nr. 22 waren Grundstückseinfriedigungen über eine Höhe von 1,0 m nicht zulässig. Die Dichte der Bebauung hat aber die Notwendigkeit erkennen lassen, daß zur gegenseitigen Abschirmung der privaten Freifläche hin höhere Einfriedigungen (Sichtschutzzäune) erforderlich sind. Der B-Plan soll künftig die Möglichkeit eröffnen, zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von max. 6 m Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe errichten zu können.
- (10) Schließlich wird dieser Plan die Möglichkeit schaffen, die vorhandenen Flachdachgebäude mit dem unserem Klima schützenden Element, dem geneigten Dach, versehen zu können. Das war nach dem Altplan bisher nicht möglich, so daß Anträge diesbezüglich abgewiesen werden mußten, obwohl die Aufstockung städtebaulich und bauphysikalisch zu befürworten war. In den betreffenden Bereichen wurde die GFZ entsprechend erhöht, damit die Möglichkeit besteht, die Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszunutzen.
- (11) Dem mehrfachen Wunsch verschiedener Reihenhaus-Eigentümer nach Errichtung von Wintergärten wird durch einen textlichen Zusatz in diesem Plan entsprochen, wonach auch außerhalb der Baugrenzen Wintergärten errichtet werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben für einen Großteil des Plangebietes unverändert. Dies gilt auch für das MI-Gebiet zwischen Kirchenstraße, Windberg und Mühlenstraße. Der in diesem Gebiet seit vielen Jahren ansässige Betrieb (Herstellung elektromedizinischer Geräte), der das umgebende Wohngebiet bisher nicht durch Immissionen beeinträchtigt, soll auch weiterhin an dieser Stelle bestehen bleiben und wurde deshalb im Vergleich zu den übrigen Mischgebietsflächen und dem angrenzenden Wohngebiet mit höheren Ausnutzungswerten versehen.

V. Erschließung und Verkehr

Die Erschließungsmaßnahmen in dem Plangebiet sind zum überwiegenden Teil abgeschlossen. Erforderlich wird lediglich ein Ausbau des Windbergs (Querschnitt 5,75 m) als verkehrsberuhigte Zone. Öffentliche Parkplätze sind in Form des wechselseitigen Parkens im öffentlichen Verkehrsraum unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze im Bereich des derzeit noch nicht ausgebauten Teilstücks des Windbergs werden bei der Ausbauplanung ausgewiesen. Der vorhandene und geplante Formungsbestand fordert die Anlehnung von ca. 12 Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, die in der Planzeichnung nicht extra dargestellt wurden.

Die Einfädelung für die aus dem Windberg kommenden Fahrzeuge in die Mühlenstraße hat sich aufgrund der dortigen ungünstigen Sichtverhältnisse als äußerst problematisch erwiesen. Vorgesehen ist deshalb, den Kreuzungspunkt durch Verschenken der Windberg-Trasse in nördlicher Richtung zu entschärfen und bessere Sichtverhältnisse zu schaffen.

Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß die Beschilderung im Windberg (Verkehrszeichen Nr. 250 mit dem Zusatzzeichen Nr. 803: "Verbot für Fahrzeuge aller Art; Anlieger Frei") kaum befolgt wird. Nach erfolgtem Ausbau der Straße kann diese Beschilderung entfallen, ohne daß die Fahrgeschwindigkeit und -frequenz weiter zunimmt, da der geplante Querschnitt und der Ausbaustandart eher zu einer Verlangsamung des Verkehrs führen wird.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Stromversorgungsträgers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Es sind dem Stromversorgungsträger bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Stromversorgungsträger herbeizuführen. Die Stationsplätze sind die durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Stromversorgungsträgers zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind in dem Stromversorgungsträger die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit den fertigen Planung zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein, Kiel, in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wasserfördernder Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung, den zugehörigen Verwaltungsvorschriften und den Heizölbehälterrichtlinien einzuhalten.

Soweit geplante Baubereiche hinsichtlich Abwasserentsorgung planerisch noch nicht abgedeckt sind, sind Verfahren gemäß § 36 cLWG einzuleiten. Langfristig ist, soweit als möglich, eine Regenwasserbehandlung, zumindest für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe anzustreben.



VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen oder als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter 1. genannten Flächen nicht zustande, ist eine Enteignung gemäß §§ 85 - 122 BauGB vorgesehen.
3. Im Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.
4. Zur Neuordnung des Grund und Bodens kann ggf. die Umlage (§§ 45 - 79 BauGB) und die Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB) angewendet werden.

VII. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Bad Schwartau folgende überschläglich ermittelte Kosten:

- Ausbau des Windbergs (260 m) (1.000,00 DM pro lfd.m)	270.000,00 DM
- Erwerb von Grünflächen (F = 12.000 qm) (25,00 DM pro qm)	<u>300.000,00 DM</u>
Überschläglich ermittelte Gesamtkosten (Stand Mitte 1985)	570.000,00 DM =====

Die Straßenbaukosten werden zu 90 % über Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung gedeckt. Für die Stadt Bad Schwartau verbleibt ein Kostenanteil von 10 %.

Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -



(Bahrtdt)
Bürgermeister

A n l a g e

Schallschutz im Städtebau

Berechnung nach DIN 18005-Vornorm

Straße: Alt Rensefeld (B-Plan Nr. 22 - neu -)

- 1.) DTV: 6.000 Kfz/Tag
- 2.) Mittlere stündliche Verkehrsmenge: $6.000 \times 0,9 : 16 = 338$ Kfz/h
(tags)
 $6.000 \times 0,1 : 8 = 75$ Kfz/h
(nachts)
- 3.) Äquivalenter Dauerschallpegel: tags: 58 dB (A)
nachts: 50 dB (A)
- 4.) Pegelerhöhung für stärkeren LKW-Verkehr: tags: + 2 dB (A)
- 5.) Pegel im Abstand von 25 m von der Straße Alt Rensefeld: tags: 60 dB (A)
nachts: 50 dB (A)
- 6.) Zulässiger Pegel im Allgemeinen Wohngebiet tags: 55 dB (A)
nachts: 40 dB (A)
- 7.) Ergebnis:

Der zulässige Planungsrichtpegel im allgemeinen Wohngebiet wird um ca. 10 dB überschritten. Entscheidend hierfür ist der Nachtwert. Um die Immissionen innerhalb von Wohnräumen nicht über das zulässige Maß ansteigen zu lassen, sind bei Neubauten Verbundfenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 - 34 dB (A) zu verwenden.



Ergänzung gemäß Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 21.02.1989/Az.: 61.1-04/B22-525-Hi/He

Zu: IV "Bauliche und sonstige Nutzung", letzter Absatz:

Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Werte (GRZ) wurde im Bereich des Mischgebietes erforderlich, weil hier besondere städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 10 BauNVO vorliegen.

So soll durch die Standortsicherung dieses Betriebes eine bauliche Flexibilität auf dem Grundstück gewährleistet werden, um ggf. den Betriebsablauf den sich ändernden Produktionsbedingungen anpassen zu können. Hierzu war eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt, und sonstige öffentliche Belange standen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Zu: V "Erschließung und Verkehr", letzter Absatz:

Nach Überprüfung der Hydranten und Hauptrohrleitung im Geltungsbereich konnte bestätigt werden, daß die Löschwasserversorgung unter Beachtung des Erlasses des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30 gesichert ist. Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes Nr. W 405 werden eingehalten.

Bad Schwartau, den 07.03.1989

