# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 24/7. Änderung (Gebiet Ringstraße 54 - 66)

---

### 1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Cleverbrück von Bad Schwartau und umfasst die Grundstücke Ringstraße 54 bis 66 sowie Gartenstraße Nr. 2 bis 6.
Dieser Bereich ist im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet für 2-geschossige offene Bauweise ausgewiesen und soll nun einer planungsrechtlichen Aufwertung für den Wohnungsbau unterzogen werden.

### 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, diesen Bereich im Hinblick einer Nachverdichtung für eine höhere bauliche Ausnutzung vorzubereiten.
Die Darstellung in der von der Stadt erarbeiteten Nachverdichtungsstudie (Fläche Nr. 218) stellt somit ein Potential für eine Erweiterung der Wohnbebauung dar.
Die Grundstücke an der Ringstraße weisen eine Grundstückstiefe von ca. 60 m auf. Das bietet Möglichkeiten für eine 2-reihige Bebauung.
Seitens des Gesetzgebers besteht die Tendenz (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB), der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Weiterentwicklung einer Gemeinde zu geben. Diesem gesetzlich festgelegten Ziel wird diese Planung gerecht. Die Stadt hat das Grundstück kürzlich zu diesem Zweck erworben.
Die Planänderung ist erforderlich, um die o.a. Ziele planungsrechtlich umzusetzen und eine verdichtete Wohnnutzung auf diesen Flächen zu ermöglichen.
Sie wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient.

### 3. Ausgangssituation

Bebauungsmöglichkeiten nach dem Ursprungs-Bebauungsplan (B-Plan Nr. 24/I.) waren auf den Grundstücken Ringstraße 54 bis 66 sowie Gartenstraße Nr. 2 bis 6 auf die größtenteils vorhandene Straßenrandbebauung, mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten, begrenzt.
Durch eine Neubewertung der Bebauungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt einer Nachverdichtung ergibt sich nun die Chance, die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern und zu optimieren, und eine Neuaufteilung für die bauliche Nutzung auf dem Grundstück vorzunehmen, was einer wünschenswerten Innenverdichtung zugute kommt.
Da die Grundzüge der Planung (Baugrenzen, GRZ, GFZ) betroffen sind, ist eine B-Plan-Änderung erforderlich.
Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat daher am 16.02.2015 den Beschluss gefasst, den Plan mit den o.a. Zielen zu ändern und dadurch die bauliche Ausnutzung auf den Flächen zu erhöhen.

## 4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 24, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 3. Juni 1977 rechtsverbindlich. Er umfasst einen Großteil des Wohngebietes um den Bereich an der Straße Zum Vorwerk, Ringstraße, Clever Landstraße, Birkenweg und Hauptstraße. Der B-Plan hat bereits 5 partielle Änderungen erfahren.
Dieser Bebauungsplan hatte auf den Flächen an der Ringstraße eine Reine Wohnbebauung (WR) mit 1-geschossiger Einzelhausbebauung getroffen (B-Plan Nr. 24/1. vereinfachte Änderung).
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese B-Plan-Änderung entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung oder Anpassung des F-Planes ist daher nicht erforderlich.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß dem gewünschten Planungsziel einer Nachverdichtung sowie in Anpassung an die in Umgebung vorherrschenden Nutzungen wird im Straßenrandbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen wurde eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO gewählt. Die Unterscheidung begründet sich darin, dass im Straßenrandbereich neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung im WA auch kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetrieben zulässig sind. Derartige Nutzungen sind in den rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen nicht gewünscht, um nicht unnötigen zusätzlichen Verkehr in die Innenbereiche zu ziehen. Die nach der BauNVO möglichen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden durch Textfestsetzung ausgeschlossen, um die Wohnqualität durch derartige Nutzungen nicht noch weiter zu beeinträchtigen.
Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Daher sollen derartige Anlagen zwischen dem Straßenraum und der parallel verlaufenen 5-m-Begrenzung nicht zulässig sein.
Durch diese Planänderung soll eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die hinsichtlich der baulichen Dichte und der Standortqualität des Gebietes auch im Hinblick auf eine angemessene gebietsverträgliche Nachverdichtung gerecht wird. Eine Erhöhung der festgesetzten Vollgeschosszahl an der Ringstraße um ein weiteres Geschoß erscheint insbesondere auch im Hinblick der Topographie und der exponierten Lage daher städtebaulich vertretbar.
Letztlich entspricht dies auch dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung an diesem Standort und schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen.

## 6. Planinhalte

Planungsziel ist die Umsetzung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung eines vorhandenen Baugebietes mit Baulandreserven im rückwärtigen Bereich. Folglich wurden entsprechende Bauflächen ausgewiesen, um diese Reserven nutzen zu können.
Der Plan trifft Festsetzungen für allgemeines bzw. reines Wohngebiet.
In der unmittelbaren Umgebung und im Gebiet selber stehen überwiegend 1-geschossige Gebäude. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wirken aufgrund ihrer Größe (Kubatur und Höhe) eher 2-geschossig.

Daher wurde entsprechend der Standortqualität des Baugeländes und auch im Hinblick auf benachbarten verdichteten Wohnungsbau teilweise eine 2-geschossige Bauweise (nur Ringstraße) gewählt. Die Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und GFZ) sind als moderat zu betrachten und erreichen auch nicht die Grenzwerte des § 17 BauNVO für WA-/WR-Gebiete. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke dagegen sollte sich die Bebauung etwas zurückhalten, daher wurde hier eine 1-geschossige Bauweise gewählt.
Die Bauhöhen wurden textlich geregelt und dem Geländeverlauf angepasst. Da für die Bebauung die Wandhöhe festgesetzt ist, muss der jeweilige Bezugspunkt eindeutig definiert sein. Dazu erfolgt die Festsetzung der Wandhöhe auf das dem Gebäude gegenüberliegende Straßenniveau (Fahrbahn), gemittelt über die Gebäude-Eckpunkte. Als Referenz-Höhenpunkte dienen die Schachtdeckelhöhen im Straßenraum der Ringstraße.
Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Typisch sind gleichschenklige, symmetrische Dächer. Dabei überwiegt insbesondere das Satteldach. Dementsprechend wurde für die Straßenrandbebauung (WA-Gebiet) eine entsprechende Dachform und Dachneigung festgesetzt. Damit bei einer 2-geschossigen Bebauung die Gebäude nicht ungewöhnlich hoch erscheinen, wurde bei einer 2-Geschossigkeit die Dachneigung entsprechend niedriger festgesetzt.
Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in der Regenentwässerung nach Möglichkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Daher wird planungsrechtlich für das gesamte Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, es sei denn der Boden ist nachgewiesen nicht versickerungsfähig.

## 7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung der vorhandenen Wohngrundstücke hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen.
Die Auswirkungen der Planänderung sind planungsrechtlicher Natur: Neben der Wohnnutzung im Straßenrandbereich wird durch die Planänderung auch der rückwärtige Bereich für eine Bebauung vorbereitet. Außerdem können an der Ringstraße auch nicht-störende Handwerkbetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sein, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Der Standort ist aber prädestiniert im Sinne einer Innenverdichtung vorzugsweise für Wohnungen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass andersartige Nutzungen dieser Art sich hier ansiedeln werden.

Kosten entstehen hierdurch für die Stadt Bad Schwartau nicht.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bad Schwartau, 15. APR. 2016

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN