

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 32/2. vereinfachte Änderung (Alt Rensefeld/Lindenstraße)

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 32, auf dem diese Änderung basiert, ist im Jahr 1976 aufgestellt worden und wurde wegen eines Formfehlers (Ausfertigung am gleichen Tag der Bekanntmachung) durch Wiederholung der Bekanntmachung am 02.04.1998 rechtsverbindlich. Der Plan wurde bereits am 16.07.1999 das erste Mal geändert, um eine grundstücksbezogene Bebauung in dem Bereich zwischen Alt Rensefeld, der Lindenstraße und der Straße "Am Kirchhof" zu ermöglichen.

Mittlerweile hatte sich herausgestellt, dass in Verbindung mit dem Ausbau der Kreuzung Mühlenstraße/Rantzauallee/Lindenstraße sowie im Zuge der Realisierung der im fortgeschriebenen Generalverkehrsplan vorgesehenen Planungsmaßnahmen zum örtlichen Radwegenetz auf der Nordseite der Straße "Alt Rensefeld" der Erwerb eines 4 m breiten Geländestreifens erforderlich wird. Er dient zur Anlegung eines Gehweges sowie eines straßenbegleitenden Radweges. Der Radweg führt in das Neubaugebiet Bollbrüch und dient somit der Schulwegsicherung.

Eine weitere Notwendigkeit zur Planänderung ergab sich durch die geplante Neubebauung eines größeren Grundstückes im Kreuzungsbereich. Der Bebauungsplan sah hier eine private Erschließungslösung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße "Achtern Höven" bzw. über ein Grundstück von der Straße "Am Kirchhof" vor. Beide Alternativen schieden trotz intensiver Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zunächst aus. Darüber hinaus hatte sich im frühen Stadium der Planänderung die Mehrheit der Anlieger aus der Straße "Achtern Höven" gegen eine Erschließung der geplanten Reihenhausanlage am Ende des Wendehammers ausgesprochen.

Daraufhin wurden weitere Planungsvarianten erarbeitet. Eine Variante sah vor, die Stellplatzanlage für die insgesamt ca. 9 Reihenhäuser direkt in dem Kreuzungsbereich zwischen Rantzauallee und Lindenstraße anzuordnen mit einer Zufahrt von der Rantzauallee. Diese Möglichkeit wurde aus städtebaulichen Gründen wieder verworfen, hätte eine derart massierte Stellplatzanlage die Raumkante der Gebäude doch stark durchbrochen. Wichtiger aber noch wog das hierdurch erzeugte Gefahrenpotenzial der Zu- und Abfahrten in diesem verkehrlich stark belasteten Kreuzungsbereich, diese Möglichkeit nicht weiter zu verfolgen.

Schließlich wurde eine zweigeteilte Lösung favorisiert:

Der nördlich gelegene Reihenhausblock mit 5 Wohneinheiten wird über eine private Zufahrt (die Fläche wurde mittlerweile von dem Bauträger erworben) auf möglichst kurzem Wege von der Straße „Am Kirchhof“ erschlossen, der südlich gelegene Reihenhausblock mit 4 Wohneinheiten über eine Zufahrt von der Straße „Alt Rensefeld“.

Privater Anliegerverkehr wird durch diese Lösung nicht mehr in den Innenbereich der Wohnbebauung hineingezogen. Die künftigen Bewohner sind ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt. Die Stellplätze werden in Straßennähe angeordnet. Dies stellt unter Berücksichtigung aller direkt beteiligten Anlieger die akzeptabelste Planvariante dar und dient dem öffentlichen Interesse nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer umweltverträglichen Bebauung.

Der Belang nach Immissionsschutz gegenüber den Lärmimmissionen der Landesstraße 185 wurde bereits im Zuge der 1. Änderung zu diesem B-Plan abgehandelt. Die hieraus entwickelten Maßnahmen für passiven Lärmschutz (Schallschutzfenster) wurden in unveränderter Form übernommen.

Gemäß § 10 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein ist der Bauherr bzw. Bau-träger verpflichtet, einen Spielplatz für die noch nicht schulpflichtigen Kinder (Kleinkinder) zu errichten. Eine flächenmäßige Ausweisung im Plan ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen worden, um den Bauherrn hinsichtlich der Standortwahl nicht unnötig einzuschränken. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bietet sich hierfür aber ausreichend Raum.

Bad Schwartau, 10. Dez. 02,

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister



(Schüberth)
Bürgermeister

