

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 37/II. ÄNDERUNG

(Gebiet zwischen Rantzauallee und Kirchweg
Teilbereich zwischen Rantzauallee und Heinrichstraße
sowie eines Teilbereichs an der Lindenstraße)

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rensefeld und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: durch die Rantzauallee
im Westen: durch die Lindenstraße
im Norden: durch die Heinrichstraße und das am Kirchweg
gelegene Flurstück Nr. 429/3
im Osten: durch die zwischen Kirchweg und Heinrich-
straße gelegene Flurstücke 462 und 463

Das Plangebiet dieser B-Plan-Änderung hat eine Größe von ca. 2,5 ha. An der Heinrichstraße überwiegt die Wohnnutzung, während im Bereich Rantzauallee/Lindenstraße eine Mischung aus gewerblicher Nutzung (Einzelhandel, Handwerk, Gärtnerei) und Wohnnutzung vorliegt. Insgesamt überwiegt auch hier der Wohnungssektor.

Parallel zu diesem B-Plan-Verfahren wird der derzeit gültige F-Plan der Stadt Bad Schwartau entsprechend geändert (24. F-Plan-Änderung).

2. Gründe für die II. Änderung des B-Planes

Der B-Plan Nr. 37 ist seit dem 28.08.1975 rechtsverbindlich. Die ursprünglich vorgesehene Zielsetzung einer Mischgebietsausweisung in geschlossener Bauweise zwischen Rantzauallee und Heinrichstraße entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen und Zielen für diesen Bereich. Unter dem Gesichtspunkt der weitgehenden Erhaltung der ortstypischen baulichen Strukturen, die durch eine Einzelhausbebauung mit geringen seitlichen Grenzabständen gekennzeichnet sind, würde die Durchführung der geschlossenen Bauweise mit einem Verlust dieser historisch geprägten Situation verbunden sein und den Straßenraum nachteilig beeinflussen.

Bedingt durch die Nähe eines inzwischen leistungsfähigen Stadtzentrums mit einem ständig größer werdenden Einzugsbereich ist eine Ausweisung, insbesondere hinsichtlich Geschäftsnutzungen und Läden, hier nicht mehr angezeigt. Vielmehr soll durch den stetig steigenden Wohnbedarf eine

Stärkung der Wohnfunktion im zentrumsnahen Bereich erfolgen. Eine geringe - das bauliche Maß betreffende - Verdichtung ist aus heutiger Sicht lediglich noch im Kreuzungsbereich von Lindenstraße und Rantzauallee gerechtfertigt, nicht aber mehr - wie ursprünglich geplant - in dem gesamten Bereich zwischen Heinrichstraße und Rantzauallee. Die Beibehaltung einer derartigen Verdichtung hätte ein Ausufern von zentralen Nutzungen in diesem Bereich zur Folge und könnte letztlich zur Auszehrung des Stadtzentrums beitragen. Darüber hinaus soll eine derartige Entwicklung in den genannten Bereichen vermieden werden, um wieder eine ungestörte Entwicklung der Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die zum heutigen Zeitpunkt noch vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen im Bereich Rantzauallee/Lindenstraße (Bäckerei, Getränkehandel, Dachdecker, Steinmetz, Gärtnerei) dienen aufgrund ihrer Größe und Struktur überwiegend der Versorgung des angrenzenden Gebietes bzw. sind wegen der Nachbarschaft des Friedhofes standortgebunden.

Der Kreuzungsbereich von Lindenstraße und Rantzauallee ist wegen der verkehrsmäßig günstigen Lage für die Entwicklung und Konzentrierung von zentralen Stadtteileinrichtungen des täglichen Bedarfs für den Ortsteil Rensefeld prädestiniert. Eine entsprechende Nutzungsart (Mischgebiet) sowie eine angemessene bauliche Verdichtung auf max. drei Vollgeschosse ist deshalb hierfür vorgesehen.

In der letzten Zeit wurden vermehrt Bauanträge und Bauvoranfragen für Wohngebäude in der Heinrichstraße gestellt. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich der Dachgestaltung und Bauweise (Flachdach, geschlossene Bauweise) waren aber auf diese gewerbliche Entwicklung des Gebietes ausgelegt. Dies führte zu der unbefriedigenden Regelung, daß dem Wunsch der Bauherren auf Einhaltung der offenen Bauweise und Errichtung eines geneigten Daches nur auf dem Dispenswege entsprochen werden konnte.

Diesen geänderten Gestaltungszielen - bedingt durch eine andersartige bauliche Nutzung - soll diese Bebauungsplanänderung Rechnung tragen.

3. Städtebauliche Ziele

In Anlehnung an den Bereich nördlich der Heinrichstraße wird für den gegenüberliegenden Straßenbereich statt der ursprünglich ausgewiesenen MI-Ausweisung eine WA-Nutzung mit entsprechenden an die Örtlichkeit angepaßten Nutzungsmaßen und Gestaltungsmerkmalen für zweckmäßig gehalten. Um den Wohngebietscharakter zu unterstreichen, werden hier die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festlegung ausgeschlossen.

Der überwiegend bebaute Streifen an der Rantzauallee wird ebenfalls in eine WA-Nutzung umgewandelt. Um aber eine etwas größere Bannbreite an nicht störende Nutzungsarten neben dem Wohnen zu gewährleisten, wurden hier lediglich die Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Dadurch ist

gewährleistet, daß die neben der Wohnnutzung vorhandenen Betriebe in ihrer Existenz künftig gesichert sind und weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Eine geringfügige Verdichtung hinsichtlich der Nutzungsmaße sowie der Bauweise (geschlossene Bauweise) wurde im Kreuzungsbereich Rantzauallee/Lindenstraße vorgenommen. Die angestrebte Mischgebietsausweisung in diesem verkehrsmäßig günstig gelegenen, aber verkehrsmäßig stärker belasteten Bereich soll künftig die Versorgungsfunktion des überwiegend täglichen Bedarfs des Ortsteils Rensefeld sichern sowie eine gewerbliche Entwicklung ermöglichen, die das Wohnen aber nicht wesentlich stören soll.

Aus diesem Grunde wurden standortuntypische Nutzungen (Tankstelle, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Auch soll hierdurch eine städtebauliche Situation geschaffen werden, die den Straßenverlauf der Kreuzungssituation entsprechend betont und dadurch eine Steigerung der Attraktivität gegenüber der derzeitigen Situation bedeutet.

In dem weiter nördlich angrenzenden Teilbereich wurden allerdings Gartenbaubetriebe ausdrücklich nicht ausgeschlossen, weil die Nähe des Friedhofs diese Nutzung erfordert.

Die in der Rantzauallee vorhandene überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung ist zur Wahrung des Allee-Charakters zu erhalten und von daher ortsbildprägend. Um die Gestaltung dieses Charakters durch spätere Neubauten so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde durch textliche Festlegung eine Traufhöhenbegrenzung vorgenommen. Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen mit den grundstücksbezogenen Einschnürungen sowie eine textliche Festlegung, wonach zur Wahrung der besonderen historischen Eigenart des Ortsbildes geringere als nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderliche seitliche Grenzabstände zulässig sind.

Flachdächer sollen im Änderungsbereich aus den o. a. Gründen künftig nicht mehr zulässig sein. Die festgesetzten Dachformen wurden dem vorhandenen Gestaltungsmodus angepaßt, welcher überwiegend durch flachgeneigte traufständige Hausformen gekennzeichnet ist.

Ein Nachweis des öffentlichen Stellplatzbedarfs kann im Straßenbereich von Rantzauallee und Heinrichstraße gedeckt werden. In der Heinrichstraße können - je nach Art des verkehrsberuhigten Umbaus der Straße - ca. 16 - 20 Parkplätze untergebracht werden. In der Rantzauallee werden im Plangebiet ca. 10 Parkplätze dargestellt.

Der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Grundstücken - ebenerdig oder unterirdisch - unterzubringen. Um Vorgartenbereiche nicht durch versiegelte Stellplatzflächen einer gärtnerischen Nutzung zu entziehen, wurde textlich festgelegt, daß die privaten Stellplätze hinter den Baugrenzen bzw. Baulinien zu errichten sind.

Die Heinrichstraße soll künftig in eine verkehrsberuhigte Wohnstraße umgebaut werden, um u. a. den dort seit einiger Zeit zu beobachtenden Schleichverkehr herauszuhalten sowie den Fahrverkehr insgesamt zu verlangsamen und dadurch die Straße, insbesondere für Kinder, sicherer zu gestalten. Eine Reduzierung der ausschließlich befahrbaren Flächen sowie eine Erweiterung von begehbaren Bereichen (Anlegung eines Gehweges auf der Südseite) wird diesen Zielen gerecht werden. Eine detaillierte Planung für die Umgestaltung setzt dieser B-Plan noch nicht fest, sondern er trifft lediglich eine entsprechende Flächenausweisung und schafft dadurch die Voraussetzungen für eine künftige mit den Anliegern abgestimmte Straßenumgestaltung.

Die durch die Rantzauallee erzeugten Lärmimmissionen werden durch die dortige zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung derart gemindert, daß in der Heinrichstraße der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 nicht überschritten wird. An der Rantzauallee mußten zum Zwecke des Immissionsschutzes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um die Festlegung, daß Schlafräume in den der Straße abgewandten Bereichen unterzubringen sind sowie die dem Straßenraum zugewandten Fenster der Schallschutzklasse 1 entsprechen müssen.

- * Hierbei wird von einer prognostizierten Verkehrsmenge von 6.000 Kfz/24 h ausgegangen, woraus eine stündliche Verkehrsmenge von 340 Kfz (tags) und 75 (nachts) resultiert. Die hierdurch erzeugten Lärmimmissionen von 57 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts liegen um 10 dB (A) über dem zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 muß das Schalldämmmaß der Fenster für Aufenthaltsräume in diesem Fall mindestens 29 dB betragen, damit innerhalb der Räume ein Pegel von 30 dB nicht überschritten wird. Gemäß dieser VDI-Richtlinie erreichen bereits Schallschutzfenster der Klasse 1 ein Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen. Hierfür können im Bedarfsfall, wenn keine Einigung zwischen Eigentümer und der Stadt zustande kommt, die vorgesehenen Maßnahmen nach §§ 85 bis 122 BauGB (Enteignung) zur Anwendung kommen.

5. Technische Infrastrukturen

Das Teilgebiet dieses B-Planes ist voll erschlossen. Eventuell erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen an den Versorgungsleitungen bzw. von Verkehrsflächen sind keine spezifische Folge dieser Planänderung. Dies gilt auch für den geplanten Straßenausbau der Landesstraße I. O Nr. 185 (Rantzauallee - Pohnsdorfer Landstraße).

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Stromversorgungsträgers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Es sind dem Stromversorgungsträger bei

Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Stromversorgungsträger herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Stromversorgungsträgers zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind dem Stromversorgungsträger die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit den fertigen Planungen zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen soweit wie möglich freizuhalten.

6. Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind hergestellt und ausgebaut. Die Kosten für den Erwerb eines 2,5 m breiten Geländestreifens südlich der Heinrichstraße zur Anlegung eines Gehweges werden im Rahmen des Umbaus der Straßen aus Haushaltsmitteln der Stadt bereitgestellt. Die Kosten des Umbaus werden zu 50 v.H. nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, den Ausbau und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Stadt Bad Schwartau von den Anliegern zu tragen sein. Die Kosten für den Umbau im Bereich des Knotenpunktes Lindenstraße/Rantzauallee werden bezüglich der Fahrbahn aus Landesmitteln gedeckt. Die Kosten für Umbauten und Veränderungen bezüglich des Fußweges werden je zur Hälfte von der Stadt und von den Anliegern getragen.

Bad Schwartau, 20.01.92

Stadt Bad Schwartau - Der Magistrat



(Handwritten signature)
(Wegener)
Bürgermeister