

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39-neu / 3. Änderung (Gebiet zwischen Schulstraße, Rensefelder Straße u. Eutiner Ring)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3000 m² liegt zentrumsnah zwischen der Schulstraße, Rensefelder Straße und dem Eutiner Ring.

Die Grundstücke sind noch z.T. mit älteren Wohnhäusern bebaut. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist relativ schlecht erhalten.

Vor einigen Jahren hatte die örtliche Polizeidienststelle ihr dortiges neues Domizil gefunden und ein neues Bürogebäude am Eutiner Ring bezogen. Für die übrigen Flächen fand sich aber bisher kein Investor.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahre 1995 weist die Flächen als Mischgebiet in 2-3-geschossiger Bauweise aus.

Auch der gültige Flächennutzungsplan trifft eine Mischgebiets-Darstellung.

2. Planungserfordernis

Die Flächen westlich des neuen Polizeidienstgebäudes sind seit der Neufassung des B-Planes Nr. 39 in 1995 überplant worden, ohne dass man damals allerdings eine konkrete Nutzung in Aussicht hatte. Inzwischen hat sich eine Eutiner Wohnungsbau-gesellschaft bereit gefunden an dieser Stelle ein generationsübergreifendes Wohn-projekt zu realisieren. Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat darauf hin das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung am 08.12. 2008 gefasst, um die Realisierung dieses Projektes zu gewährleisten.

Außerdem hat es viele Nachfragen nach entsprechenden Wohnungen in letzter Zeit gegeben, was auf einen hohen Bedarf schließen lässt. Bad Schwartau ist nach wie vor auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung mit einem Senio-renanteil (Personen > 60 Jahre) von ca. 33% für diese Bevölkerungsgruppe sehr attraktiv.

Diese Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung und wird daher im be-schleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach hierfür nicht erforderlich.

3. Planinhalte

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden, in dem neben der Wohnnutzung auch kleinere Geschäfte vorzugsweise im Erdgeschoss zulässig sind. Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen aber wegen der besonderen Lage zum (Einkaufs-)Zentrum ausgeschlossen werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) für die Grundstücke geht über die maximal zulässigen Maße der BauNVO § 17 Abs. 2 weit hinaus. Es sollte aber dennoch gemäß den Zielen der Planung diese Überschreitung zugelassen werden, um eine verdichtete und kompakte Wohnform zu ermöglichen. Denn

schließlich handelt es sich um einen Bereich nahe am Ortszentrum, das ebenfalls sehr hohe Dichtewerte aufweist.

Die Überschreitung ist sogar aus städtebaulichen Gründen geboten, denn es soll hier in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Gebäude an der Rensefelder Straße im Einmündungsbereich zum Eutiner Ring eine Art Torsituation geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden durch einen entsprechend dominanten straßenbegleitenden Baukörper. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu befürchten. Hierzu wurde im Vorwege der Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Dementsprechend wurden Schallschutzfenster an den von Verkehrslärm betroffenen Fassaden festgesetzt. Offene Balkone sind auf der Südseite wegen der Schallproblematik nicht möglich, wohl aber verglaste Loggien.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes werden durch die L 309 und die L 185 sowie die Schulstraße begrenzt. Der Zuschnitt des Planbereichs sowie die Tiefe der Grundstücke lässt aus städtebaulichen Erwägungen nur eine kompakte und in Bezug auf die Grundfläche nahezu vollständig überbaute Fläche zu, um zu den öffentlichen Straßen Raumkanten zu erzeugen. Insbesondere die vorhandene Bebauung an der Schulstraße mit den zur Rensefelder Straße orientierten Gärten bzw. Garage/Nebenanlagen hat städtebauliche Mängel in diesem Bereich zur Folge. Diese sollen durch die Neugestaltung beseitigt werden. Städtebaulich ergibt sich hierdurch mit dem P1 Center, den Marktarkaden am ZOB und dem Polizeidienstgebäude somit eine einheitliche geschlossene bauliche Raumkante zum Eutiner Ring.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschoßfläche und dadurch bedingt das Fehlen von nutzbaren Freiflächen wird dadurch ausgeglichen, dass in kurzer Entfernung für die künftigen Bewohner ausreichend Erholungsflächen vorhanden sind. Dies sind einerseits der Kurparkbereich sowie der nahe gelegene Bürgerpark, der sich hinter dem P1-Center erstreckt.

Das barrierefrei geplante Mehrgenerationenhaus soll ca. 70 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen enthalten. Im Erdgeschoß können kleinere Ladengeschäfte einziehen.

Die Höhen der Gebäude werden durch maximale Wandhöhen bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt in der Rensefelder Straße festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze der neuen Wohnanlage sollen ausschließlich im Untergeschoß der Anlage untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Rensefelder Straße. Ebenerdige Stellplätze kamen wegen der hohen baulichen Dichte hier nicht in Betracht. Die wenigen Freiflächen sollen einen geschützten Innenhof ermöglichen.

Die Bebauung wird abschnittsweise erfolgen, weil sich das Flurstück Nr. 985 nicht im Besitz des Bauträgers befindet und zur Zeit nicht für das Projekt zur Verfügung steht. Es ist aber vorgesehen, in einem 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt das Projekt in diese Richtung zu erweitern. Die Bauleitplanung trägt diesem Umstand Rechnung und hat die Ausweisungen hierfür entsprechend schon vorgenommen. Das dort vorhandene Gebäude ist deshalb vorsorglich als „künftig fortfallend“ ausgewiesen, genießt aber Bestandsschutz auf unbestimmte Zeit.

Auf die Ausweisung eines Kleinkinderspielplatzes auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe wird wegen der besonderen Lage des Gebietes und der beabsichtigten Nutzerstruktur verzichtet. Nach der Planung des Investors werden überwiegend Senioren oder Alleinstehende in das Wohnprojekt einziehen, kaum aber Familien mit kleinen Kindern.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorh. 4 Hydranten im angrenzenden Straßenbereich gesichert. Es steht eine Gesamtkapazität von insgesamt 460 m³/h Löschwasser zur Verfügung.

Die Schmutz- und Niederschlagswasser-Beseitigung erfolgt ausschließlich in das vorhandene öffentliche Kanalnetz.

4. Äußere Gestaltung

Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wurden gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nur im notwendigen Umfang getroffen. Das betrifft die Fassadengestaltung sowie die Dachformen.

Damit sich das Gebäude in die äußere Gestaltung der Bebauung an der Schulstraße und der Rensefelder Straße einfügt wurde eine Sichtmauerwerk-Fassade festgelegt.

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmsituation wurde ein Schallschutzgutachten durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen für Schallschutz erstellt.

Der Bereich Eutiner Ring, Einmündung Rensefelder Straße ist ein verkehrsmäßig sehr stark befahrener Knotenpunkt in Bad Schwartau, und von daher auch ziemlich lärmintensiv, zumindest am Tage.

Am Straßenzug Lübecker Straße – Auguststraße – Eutiner Ring – Eutiner Straße – Riesebusch (L 309) wurde in 2005 ein gemittelter DTV-Wert von 11.735 Kfz/24 h zugrunde gelegt.

Ausgehend von diesem Wert in Verbindung mit dem Prognosewert aus dem letzten Verkehrsgutachten ergaben sich für die straßenparallelen Fassaden an der Rensefelder Straße und dem Eutiner Ring Überschreitungen der empfohlenen Orientierungslärmpegel für Mischgebiete nach DIN 18005 (Schallschutz und Städtebau). Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Ortslage ausschieden, mussten passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bereiche mit Blick auf die Rensefelder Straße und den Eutiner Ring getroffen werden (Festsetzung von Schallschutzfenstern für Wohn- und Büroräume).

Für die Fassadenbereiche an der Schulstraße waren durch die Abschirmwirkung des Baukörpers entsprechend niedrigere Werte anzusetzen. Dennoch wurde vom Gutachter empfohlen auch hier Festsetzungen zu treffen, allerdings mit etwas geringeren Schalldämmwerten für die Fenster.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 08.07.2010 gebilligt.

Bad Schwartau, 19. JUL. 2010

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

