

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 b/4. vereinfachte Änderung (Tremskamp)

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 30.08.1989 rechtsverbindlich. Dieser Plan hat mittlerweile bereits 3 Änderungen erfahren. Eine weitere 4. Änderung hat sich nun als notwendig bzw. sinnvoll erwiesen, nachdem im Zuge der 1. Änderung eine Privatzufahrt für ein Grundstück geschaffen wurde, die nun dazu dienen kann, die hinteren Bereiche der Grundstücke Tremskamp 41 und 43 einer Bebauung zuzuführen. Hierbei handelt es sich um Baulandreserven, für die nun die Möglichkeit geschaffen werden soll, ein Einzelhaus (Wohngebäude) für insgesamt max. 2 Wohneinheiten zu errichten. Aus aktuellem Anlass hat der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung deshalb die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 41 b beschlossen. Ziel dieser Änderung ist die Umwandlung von bisher nicht bebaubaren in überbaubare Grundstücksflächen. Dabei war es erforderlich, die geplante rückwärtige Bebauungstiefe am Tremskamp um ca. 6 m zu reduzieren, um Freiraum für die separate rückwärtige Bebauung zu schaffen. In der Summe erhöht sich durch diese Umschichtung die Gesamtausnutzung auf dem Grundstück um ca. 25 %. Dadurch wird es erforderlich, die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auszugleichen. Wegen der geringen Größenordnung (2 Grundstücke) wurde eine detaillierte Eingriffs- und Ausweisbilanzierung nicht durchgeführt. Es wird für ausreichend angesehen, die zusätzlichen Eingriffe durch grünordnerische Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken auszugleichen. Textlich wurde dafür festgelegt, dass je 300 m² ein standortgerechter Laubbaum auf den Grundstücken zu pflanzen ist. Außerdem müssen die privaten Zufahrten, Wege und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Das Regenwasser von den Dachflächen die nicht begrünt sind, ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, und flach geneigte Dächer sowie Flachdächer sind zu begrünen. Alle diese Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu kompensieren und einen weitgehenden Ausgleich herzustellen.

Die Entsorgung der Wertstoffe sowie des Hausmülls erfolgt wie bisher über den Wohnweg am Wasserwerk. Da eine ausreichende Wendemöglichkeit nicht vorhanden ist, müssen die Müllgefäße am Abfuhrtag zur Einmündung des Weges "Altes Wasserwerk" gebracht werden.

Durch diese Planänderung wird die Art der Nutzung (Mischgebiet am Bereich Tremskamp, allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen Bereich) nicht verändert. Das Maß der Nutzung wurde entsprechend der geänderten Konzeption angepasst. Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, kann im Rahmen des § 13 BauGB ein vereinfachtes Planänderungsverfahren durchgeführt werden.

Bad Schwartau, 10. Dez. 02

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

