

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55 / 6. Änderung (Gebiet Alt Rensefeld 40 / Ecke Bollbrüch)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rensefeld von Bad Schwartau und umfasst den Bereich an der Einmündung der Straße Alt Rensefeld 40 in die Straße Bollbrüch.

Ein Teil der Fläche war im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der andere Teil als private Grünfläche. Der Bereich soll nun einer planungsrechtlichen Änderung unterzogen werden.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Darstellung in der Nachverdichtungsstudie (Fläche Nr. 51), die hier ein Potential für eine Wohnbebauung vorsieht.

Auf der Fläche Alt Rensefeld 40 steht die dauerhafte Sicherung der dortigen Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert im Vordergrund. Diese Hofanlage besteht aus dem Bauernhaus, welches ursprünglich reetgedeckt war und aus einem Nebengebäude sowie 13 Linden, denen die Hofanlage auch ihren Namen „13 Linden“ verdankt. Das Ensemble hat in Verbindung mit dem Bauernhaus „Alt Rensefeld 38“ und der angrenzenden Rensefelder Kirche mit Vorplatz und Löschteich einen ortsbildprägenden Charakter von regionaler Bedeutung.

Die Gebäude und die Umgebung hinsichtlich der Bausubstanz und Gestaltung sollen langfristig gesichert werden, um die städtebauliche Struktur dieses Gebietes zu erhalten.

Da das Bauernhaus mit einem Reetdach eingedeckt werden soll, sind besondere brandschutzrechtliche Auflagen zu erfüllen, z.B. ein Abstand von 12 m zu umliegenden Gebäuden. Dies wäre nur mit Abriss des angrenzenden leerstehenden Bauernhauses möglich. Dieses soll zukünftig aber zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Um die gegebenen brandschutzrechtlichen Probleme durch den geringen Abstand zwischen Nebengebäude und Hauptgebäude zu lösen, sollen beide Gebäude durch einen filigranen transparent gestalteten Glaszwischenbau verbunden werden. Hierdurch wird die Gesamterscheinung der Hofanlage nicht beeinträchtigt und nachhaltig beide Gebäude im Bestand gesichert.

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Festlegungen im derzeit gültigen B-Plan:

1. Durch die Verbindung der beiden Gebäude zur Lösung der brandschutztechnischen Belange, werden die festgesetzten Baufelder (Baulinien und Baugrenzen) stark überschritten.
2. Aufgrund von bereits durchgeführten Grundstücksteilungen kann das im B-Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) nicht eingehalten werden.
3. Die Herstellung des Reetdaches widerspricht den Festsetzungen des B-Plans. Der setzt eine rot/rotbraune Dacheindeckung fest. Diese Festsetzung soll eine einheitliche Dacheindeckung im Baugebiet Bollbrüch regeln.

Die Planänderung ist erforderlich, um die o.a. Ziele im Sinne des Ensembleschutzes planungsrechtlich umzusetzen, sowie auf der bisher ungenutzten Fläche im Einmündungsbereich vom Bollbrüch Wohnbebauung zu ermöglichen.

Sie wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um einen Plan handelt, der der Innenentwicklung dient.

Die Planung entspricht den Zielen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB.

3. Ausgangssituation

Die Änderung des B-Planes soll die Hofanlage nachhaltig sichern. Dies gilt sowohl für die brandschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem geringen Abstand zwischen dem Nebengebäude und dem Wohnhaus ergeben als auch für die Ortsbildprägende Architektur. Bei dem Gebäude „Alt Rensefeld 40“ handelt es sich zudem um ein Kulturdenkmal, welches nach § 8 (1) DSchG S-H gesetzlich geschützt ist. Die 13 Linden vor dem Gebäude sind Teil des Denkmals und von daher auch geschützt. Das alte Bauernhaus soll durch die Wiederherstellung des Reetdaches an Attraktivität gewinnen.

Eine Verdichtung oder Vergrößerung des Bauvolumen sind weder geplant noch werden sie durch die Änderung des B-Planes ermöglicht. Die Bauernhäuser „Alt Rensefeld 38-40“ stellen in ihrem historisch gewachsenen Kontext ein städtebaulich bedeutendes Zeugnis des ehemaligen Dorfkernes von Alt Rensefeld dar. Die Bauernhäuser sind mittlerweile über 150 Jahre alt und haben insbesondere in Verbindung mit den 13 Linden einen Ortsbildprägenden Charakter. Der Fortbestand dieses Ensembles soll deshalb auch planungsrechtlich gesichert werden. Die üblicherweise geringeren Abstände zwischen historischen Gebäudeensembles entsprechen nicht mehr der aktuellen Bauordnung und sind deshalb insbesondere im Hinblick auf das kulturelle Erbe gesondert zu betrachten.

Da die Grundzüge der Planung (Baugrenzen, Baulinien, GRZ, GFZ, Grünflächen-Umwandlung) betroffen sind, ist eine B-Planänderung erforderlich.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat daher am 10.11.2014 den Beschluss gefasst, den Plan mit den o.a. Zielen zu ändern. Dadurch wird die Grundlage zur Realisierung des o.a. Vorhabens geschaffen. Außerdem entsteht auf dem Eckgrundstück ein zusätzlicher Bauplatz für ein Wohngebäude.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 55/1. bzw. 2. vereinfachte Änderung, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 12.01.1996 bzw. 10.12.1998 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Wohngebiet Bollbrüch sowie eine Teilfläche der dörflich geprägten Bestandsbebauung der Straße Alt Rensefeld.

5. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planänderung soll eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die hinsichtlich der baulichen Dichte und der Standortqualität des Geländes im Hinblick auf den benachbarten historisch gewachsenen baulichen Strukturen gerecht wird.

Dies entspricht auch dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung für diesen Standort und schafft Planungssicherheit für eine weitere Bautätigkeit.

6. Planinhalte

Der Plan trifft eine Festsetzung für Allgemeines Wohngebiet (WA). Dabei wurde entsprechend der Standortqualität des Baugeländes unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und z.T. denkmalgeschützten Altbebauung das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Alt Rensefeld 40 kaum verändert. Die Maße der baulichen Ausnutzung wurden nicht als Faktoren (GRZ und GFZ) festgesetzt, sondern die Grund- und Geschossflächenzahlen ergeben sich als absolutes Maß aus den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen (Text Ziff. 2).

Auf dem benachbarten Flurstück 907/89, welches nach altem Planungsrecht als private Grünfläche ausgewiesen war, wurde ebenfalls ein WA-Gebiet für 1-geschossige Bebauung in Anpassung an die am Bollbrüch vorherrschende bauliche Struktur festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen der Nachverdichtungsstudie und den Zielen der Stadt, eine Innenverdichtung vorrangig vor der städtebaulichen Entwicklung nach außen zu betreiben.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung der benachbarten Wohngrundstücke Alt Rensefeld / Bollbrüch hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen, da hier die Maße der baulichen Nutzung kaum verändert wurden. Durch die Möglichkeit der baulichen Nutzung eines bisher als Grünfläche ausgewiesenen und genutzten Grundstücks entsteht für die benachbarte Wohnnutzung auf dem Grundstück Bollbrüch 2 eine andere Lagesituation. Der Abstand der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen ist aber groß genug, so daß keine direkte Beeinträchtigungen z.B. Verschattungen entstehen.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird der F-Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Schwartau, 06. NOV. 2015

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister



erschienen am 11.11.15

„Lübecker Nachrichten“

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau**1. Betr.: Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6-neu (ehemals Helios-Gelände am Hochkamp) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet ehemals Helios-Gelände am Hochkamp**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 24.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 6-neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet ehemals Helios-Gelände am Hochkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

2. Betr.: Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 (Bollbrüch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Alt Rensefeld 40/Ecke Bollbrüch

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 24.09.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Alt Rensefeld 40/Ecke Bollbrüch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekannt gemacht.

Die Bebauungspläne treten mit Beginn des 12.11.2015 in Kraft. Alle Interessierten können die Bebauungspläne und die Begründungen dazu von diesem Tag an im Rathaus, Markt 15, Zimmer 313, 23611 Bad Schwartau, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Schwartau geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Bad Schwartau unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Bad Schwartau, 06.11.2015

(LS)

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schubert