

Auszug aus den Lübecker Nachrichten

Vom 13. APR. 2016

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau

1. Betr.: Beschluss über 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Zum Vorwerk) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Ringstraße 54-66

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.03.2016 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Ringstraße 54-66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

2. Betr.: Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Stockelsdorfer Weg/Kleingartenanlage Auf der Wasch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Stockelsdorfer Weg 2-8

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.03.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Stockelsdorfer Weg 2-8, 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 14.04.2016 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, 11.04.2016

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schuberth

(LS)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60/1. Änderung (Gebiet Stockelsdorfer Weg 2 – 8)

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Cleverbrück von Bad Schwartau und umfasst die Grundstücke Stockelsdorfer Weg 2 bis 8 südwestlich des Mühlenteichs.

Dieses Gelände ist im Ursprungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt und soll nun einer planungsrechtlichen Aufwertung unterzogen werden.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Stadt Bad Schwartau, diesen Bereich im Hinblick einer Nachverdichtung für eine höhere bauliche Ausnutzung vorzubereiten.

Die Darstellung in der von der Stadt erarbeiteten Nachverdichtungsstudie (Fläche Nr. 177) wurde auf Vorschlag um diesen Bereich erweitert und stellt somit ein Potential für eine erweiterte Wohnbebauung dar.

Seitens des Gesetzgebers besteht gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Tendenz, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Weiterentwicklung einer Gemeinde zu geben. Diesem gesetzlich festgelegten Ziel wird diese Planung gerecht.

Die Planänderung ist somit erforderlich, um die o.a. Ziele planungsrechtlich umzusetzen und eine verdichtete Wohnnutzung auf diesen Flächen zu ermöglichen.

Sie wird im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient.

3. Ausgangssituation

Die Bebauungsmöglichkeiten nach dem Ursprungs-Bebauungsplan waren auf den Grundstücken Stockelsdorfer Weg 2 bis 8 aufgrund des seinerzeit gültigen Gewässerschutzstreifens hinsichtlich der Ausnutzung stark eingeschränkt. Danach war ein Bereich von 50 m bis zum Gewässer des Mühlenteiches (LSG Clever Autal) von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Durch die aktuelle Verordnung ist der Schutzstreifen am Mühlenteich nicht mehr erforderlich. Dadurch ergibt sich die Chance, die Bebauungsmöglichkeiten zu optimieren, was einer wünschenswerten Innenverdichtung zugute kommt. Da die Grundzüge der Planung (Baugrenzen, GRZ, GFZ) betroffen sind, ist eine B-Plan-Änderung erforderlich.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat daher am 16.02.2015 den Beschluss gefasst, den Plan mit den o.a. Zielen zu ändern und dadurch die bauliche Ausnutzung auf den Flächen zu erhöhen.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 60, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 30. Dezember 2000 rechtsverbindlich. Er umfasst die gesamten Wohngrundstücke zwischen der Kleingartenanlage „Auf der Wasch“ und dem Stockelsdorfer Weg.

Dieser Bebauungsplan hat auf den Flächen eine Reine Wohnbebauung (WR) mit 1-geschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung getroffen. Das betrifft auch die Grundstücke im Einmündungsbereich zur Mühlenstraße bzw. Hindenburgstraße.

Das Plangebiet liegt am Rand des Clever Autals. Dieses ist im Regionalplan II als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung war mit anderen Nutzungsansprüchen (Nachverdichtung) dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Fortfall des Gewässerschutzstreifens soll durch die Planänderung eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die hinsichtlich der baulichen Dichte und der Standortqualität des Gebietes auch im Hinblick auf den benachbarten verdichteten Wohnungsbau in nördlicher Richtung gerecht wird. Eine partielle Erhöhung der Vollgeschosszahl um ein weiteres Geschoss erscheint insbesondere auch im Hinblick der Topographie (Geländeabfall in östl. Richtung um ca. 3,5 m) und der exponierten Lage daher städtebaulich vertretbar. Zum angrenzenden LSG Clever Autil wird ein ausreichender Abstand gehalten, so dass eine Beeinträchtigung dieses im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft festgelegten Naturraums nicht gegeben ist.

Letztlich entspricht dies auch dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung an diesem Standort und schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen. Schließlich dient die Innenverdichtung auch dem Ziel, die Landschaft an den Rändern der besiedelten Flächen zu schonen (Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Denkbar wäre wegen der großzügigen Lage und Größe des Grundstücks auch die Umsetzung für ein Gemeinschafts-Wohnprojekt.

6. Planinhalte

Der Plan trifft unverändert eine Festsetzung für Reines Wohngebiet (WR). Dabei ergibt sich entsprechend der Standortqualität des Baugeländes und auch im Hinblick auf benachbarten verdichteten Wohnungsbau teilweise eine 2-geschossige Bauweise, allerdings nur wegen der anstehenden Geländesituation in dem nordöstlichen Bereich. Die Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und GFZ) sind als moderat zu betrachten, erreichen auch nicht die Grenzwerte des § 17 BauNVO für WR-Gebiete.

Die mächtigen Bäume im LSG Clever Autil (Pappelreihe) an der Nordseite erfordern einen Bauabstand von 12 m zur Grundstücksgrenze. Das entspricht dem Kronendurchmesser und dem Wurzelbereich dieser Bäume.

Die Bäume sind ortsbildprägend und erfordern von daher einen besonderen Schutz.

Ab Haus Nr. 4 südlich wurde die 1-geschossige Bauweise mit Rücksicht auf die dort vorherrschende Struktur beibehalten. In den rückwärtigen Bereichen der Bestandsgebäude ergeben sich durch entsprechende Festlegungen der Baugrenzen jeweils bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in dem städtischen Entwässerungssystem, nach Möglichkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Eine entsprechende Anpassung der städtischen Entwässerungssatzung ist in Planung. Hier soll diesem Ziel bereits Rechnung getragen werden. Es wurde daher planungsrechtlich für das Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung der Wohngrundstücke hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen. Durch die Planänderung wird eine höhere Anzahl an Wohnfläche bzw. an Wohnungen ermöglicht.

Der Standort ist prädestiniert im Sinne einer Innenverdichtung vorzugsweise für Wohnungsbau.

Kosten entstehen durch diese Planung für die Stadt Bad Schwartau nicht.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bad Schwartau, 15. APR. 2016

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

