

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 (Cleverhof)

1. Planungserfordernis

Das Gebiet Cleverhof war bis zum 24.07.1998 durch den alten Bebauungsplan Nr. 9 überplant, der aus formalrechtlichen Gründen (fehlerhafte Ausfertigung) aufgehoben werden musste. Seitdem sind das Gewerbegebiet und die angrenzenden Flächen als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der Straße Cleverhof liegen noch einige unbebaute Grundstücke, die nun einer Nutzung zugeführt werden sollen. Da der Bereich in einer Gemengelage (Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe) liegt, gebietet es der Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen, hier mit den Instrumentarien der Bauleitplanung eine städtebauliche Lösung zu entwickeln, welche zu einer möglichst konfliktfreien baulichen Nutzung auf den Grundstücken führt. Dies ist ohne einen Bebauungsplan kaum zu erreichen.

Deshalb hat die Selbstverwaltung in Form des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung am 22.06.2005 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 gefasst. Dieser wurde dann am 19.03.2007 dahingehend modifiziert, dass das beschleunigte Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

2. Bestand / derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes Auf der Wasch, südöstlich der Clever Au (Landschaftsschutzgebiet) und nördlich der Wohnbebauung an der Straße Cleverhof. Es umfasst auch den ehemaligen Gutshof Cleverhof, von dem noch der ehemalige Kuhstall, eine alte Scheune, das Herrenhaus sowie ein Landarbeiterhaus erhalten geblieben sind. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden inzwischen durch Umbauten überwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt.

Auf dem Gewerbehof Cleverhof 4 haben sich mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt: 3 Tischlereien, ein Ausbildungsbetrieb sowie ein Lagerbetrieb. Außerdem befinden sich im südlichen Gebäudeteil betriebsbezogene Wohnungen. Nordöstlich sowie südöstlich des Gewerbehofes liegen die ungenutzten Brachflächen, die zurzeit überwiegend als extensives Weideland genutzt werden.

3. Planung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein weitgehendes störungsfreies Nebeneinander von ansonsten unverträglichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) erreicht werden. Dies wird durch die Gliederungsmöglichkeiten, die die Baunut-

zungsverordnung dem Planungsgeber als gesetzliche Regelungen an die Hand gegeben hat, erreicht.

Zur Abschätzung, welche Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen im Plangebiet stattfinden können, ohne sich gegenseitig zu beeinträchtigen, wurde in einem frühen Stadium der Planung ein Lärmgutachten erstellt. Die Aussagen aus diesem Gutachten sind zum größten Teil in die Planung eingeflossen.

Folglich wurde eine Gewerbegebiets- sowie Mischgebietsausweisung getroffen mit entsprechenden Einschränkungen, um die Konflikte zu minimieren. Um die angrenzende vorhandene Wohnnutzung durch die hinzukommende bzw. bereits vorhandene gewerbliche Nutzung nicht über das zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen, wurde in den entsprechenden Teilen des Gewerbegebietes festgelegt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei handelt es sich vom Störungsgrad her um solche Betriebe, die prinzipiell in einem Mischgebiet zulässig wären. Solche Betriebe dürfen z. B. keine relevanten Nachtaktivitäten aufweisen oder erheblichen Lkw-Verkehr erzeugen. Die genaue Prüfung hierüber erfolgt aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Form eines Lärmgutachtens, welches der jeweilige Betreiber beizubringen hat, denn gemäß dem Grundsatz der Planzurückhaltung ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, diese Problematik bis in letzte Detail schon auf den Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

Im Weiteren sind auf den Flächenanteilen im Nordosten des Plangebietes gewerbliche Nutzungen mit einer etwas höheren Störungsintensität (durch entsprechende Festsetzungen) möglich, weil hier der Schutz der Wohnnutzung am Cleverhof aufgrund des größeren Abstandes keine große Bedeutung mehr hat. Außerdem wurde auf diesen Flächen die betriebsbezogene Wohnnutzung eingeschränkt, um Konflikte mit der gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Aber auch auf den Flächen, auf denen eine betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig ist (südöstlich dieser Teilflächen), wurde eine flächenmäßige Beschränkung auf 25 % der gewerblichen Nutzung festgesetzt, um den Schwerpunkt auf die gewerblichen Nutzungen zu setzen.

Im Weiteren wurden auf allen Flächen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil besonders von diesen Anlagen im Allgemeinen eine große Verkehrsbelastung ausgeht, die dem Gebiet nicht zuträglich wäre.

Aus dem gleichen Grund wurden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, mit der Ausnahme, wenn sie im Zusammenhang mit einem verarbeitenden oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen (z. B. als Fabrik- oder Deputatladen) und dem Betrieb gegenüber flächenmäßig untergeordnet sind.

4. Grünplanung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Landschaftsschutzgebiet Clever Aotal. Dieser Bereich wurde folglich als naturnahe öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus soll ein 50 m breiter Streifen entlang der Clever Au von jeglicher Bebauung freigehalten werden (bis 2008 noch Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz). Nach Wegfall dieses Schutzstreifens durch Landesverord-

nung wurde die Abstandsregelung zur Clever Au beibehalten zum Schutz des Hanges bzw. des Kerbtals.

Zur Trennung der unverträglichen Nutzungen (Wohnen/Gewerbe) wurde zu dem Wohngebiet an der Straße Cleverhof ein bepflanzter, 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der zusätzlich zum Schutz der Bewohner vor Gewerbelärm dient.

Die Lindenallee (Kopflinden) am Cleverhof ist ein eingetragenes Naturdenkmal. Diese Festlegung wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Auf den privaten Grundstücksflächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern befindet sich ein über viele Jahre gewachsene alter Baumbestand. Dieser ist ortsbildprägend, dient der Gliederung und Auflockerung des Gebietes und ist von daher zu erhalten und wurde dementsprechend festgesetzt.

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, weil eine Bebauung des Gebietes auch schon nach dem derzeitigen Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Außerdem kann in diesem Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB darauf verzichtet werden (beschleunigtes Verfahren).

5. Wasserhaushalt

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Um Überlastungen des Hauptvorfluters durch das vermehrt anfallende Oberflächenwasser künftig zu vermeiden, untersucht ein Ingenieurbüro im Auftrag der Stadt die Möglichkeiten, im Bereich der Clever Au Retentionsflächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen. Bisher konnte mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Einigung hinsichtlich der Standortfestlegung erzielt werden.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch die Städtischen Betriebe durchgeführt.

Löschwasserversorgung:

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch eine ausreichende Zahl an Hydranten mit entsprechenden Kapazitäten (jeweils 100 bzw. 90 m³/h) sichergestellt.

6. Immissionsschutz

Grundlage für die Gliederung und Ausweisung bzw. Ausnutzung auf den Grundstücken war ein Lärmschutzgutachten eines von der IHK zu Lübeck öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, zugleich Messstelle nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Das Gutachten liegt als Anlage zu dieser Begründung bei.

Durch diese Aussagen wurde es möglich, in einer solchen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe durch Gliederung und Zuordnung der Flächen und entsprechender Feinsteuerung mit den Instrumentarien der Baunutzungsverordnung einen für alle

Nutzungsarten im Gebiet erträglichen Zustand zu erreichen, ohne dass es zu wesentlichen Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten kommt. Mit Ausnahme eines Lärmschutzwalles wurden hierdurch weitere aktive oder passive zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen entbehrlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2009 gebilligt.

Bad Schwartau, 27. 04. 2009

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

