

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 72 (Cleverhofer Weg)**

---

#### **1. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha befindet sich im Ortsteil Cleverbrück am Cleverhofer Weg und umfasst die Reihenhausergrundstücke 18 bis 116. Die Anlage entstand überwiegend in den 60er Jahren auf verhältnismäßig kleinen und schmalen Grundstücken. Die Erschließung ist durch ein verzweigtes Straßen- und Wegenetz sichergestellt.

Vor der Planaufstellung waren die Flächen als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass Bauanträge auf Umnutzung oder Erweiterung nach der Ortsüblichkeit und dem Einfügingsgrundsatz entschieden wurden.

#### **2. Planungserfordernis**

Dem Alter der Gebäude entsprechend hat sich in den letzten Jahren dem Wunsch einiger Hauseigentümer entsprechend eine Tendenz zur Erweiterung und Aufwertung der Reihenhäuser entwickelt, da in einigen Bereichen die Gebäude nicht mehr dem heutigen, aktuellen Wohnungsbedürfnissen entsprechen. Mehrfach wurden Wintergärten oder Loggien sowie Eingangsvorbauten zugelassen, wenn die Zustimmung des jeweiligen Nachbarn vorlag. Bei Nichtzustimmung aber musste eine Baugenehmigung versagt werden, da ein Anbau an einem Reihnhaus stets eine Baulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich macht und der Zustimmung bedarf.

Um für diesen Bereich unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung eine städtebauliche Lösung herbeizuführen und sinnvolle Erweiterungen an allen Gebäuden zu ermöglichen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Weiteren soll durch diesen Bebauungsplan die Aussage des Generalverkehrsplanes der Stadt umgesetzt werden, den Radweg am Cleverhofer Weg bis zur Kreuzung Hindenburgstraße auf der Nordseite fortzuführen. Dieser ist bisher lediglich von der Hauptstraße bis zur Einmündung des Weges in den Moorwischpark als kombinierter Geh- und Radweg ausgebaut worden.

Dieser Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür nicht erforderlich.

### **3. Planinhalte**

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet und der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem überwiegend Wohngebäude zulässig sind. Darüber hinaus sind aber auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (z. B. Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte) zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Gebäudebestand, wobei die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten mit eingerechnet sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine maximale Wandhöhe, gemessen an der Traufseite, festgesetzt.

Zurzeit ist der Geltungsbereich mit 10 Reihenhäuseranlagen von jeweils 5 Einheiten bebaut. Ausgehend von diesem Zustand und weiterem Bestand der Gebäude wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt im Rahmen der Baugrenzenausweisung an den Endhäusern zum Teil bauliche Erweiterungen zu, ansonsten aber in allen übrigen Bereichen die Errichtung von Eingangsvorbauten (Windfängen) an der Eingangsseite sowie Wintergärten bzw. Loggien an der Wohnseite.

Mit diesem Bebauungsplan sollen außerdem die Ziele des Generalverkehrsplanes umgesetzt werden, den einseitigen kombinierten Geh- und Radweg im Cleverhofer Weg bis zur Einmündung in die Hindenburgstraße fortzusetzen. Diese Maßnahme dient in erster Linie der Schulwegsicherung. Zu diesem Zweck wurde das entsprechende Teilstück der Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

### **4. Äußere Gestaltung**

Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wurden gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen. Da die Grundstücke durchgängig mit Reihenhäusern in verputzter Bauweise bebaut sind, wurde entsprechend der Eigenverantwortung der Eigentümer auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet. Es ist nicht zu befürchten, dass aus diesem Grunde großartige Veränderungen an den Gebäuden erfolgen, die solche Regelungen rechtfertigen würden.

### **5. Nebenanlagen; Garagen und Stellplätze**

Der ruhende, private Verkehr soll grundsätzlich, wie in Wohngebieten üblich, auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Dies wird sich in diesem Gebiet aufgrund der beengten Verhältnisse (Grundstücksgröße zum Teil nur etwas über 100 m<sup>2</sup> groß) nicht vollständig erreichen lassen. Geschlossene Garagen würden auf den zum Teil nur 4 m breiten Grundstücken zu massiv wirken, so dass sie ausgeschlossen wurden. Weniger massiv dagegen wirken offene Stellplätze oder Carports. Diese wurden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig festgesetzt.

## **6. Immissionsschutz**

Für den Cleverhofer Weg wurde nach dem letzten Verkehrsgutachten aus 1997 ein DTV von 8.700 Kfz/h für 2010 prognostiziert. Ausgehend von diesem Wert ergaben sich für die Gebäude bis zu einem Abstand von 16 m von der Fahrbahnkante (Immissionsort) Überschreitungen der empfohlenen Orientierungslärmpegel für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz und Städtebau). Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Ortslage ausschieden, mussten passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden (Festsetzung von Schallschutzfenstern für Wohnräume).

Ab einem Abstand von 17 m von der Lärmquelle findet zwar immer noch eine, wenn auch geringe, Überschreitung der Orientierungswerte statt. Es reicht aber aus, auf die Schallisolierung heutiger doppelverglaster moderner Fenster zu vertrauen, die im allgemeinen mindestens die Schallschutzklasse 2 erfüllen, so dass eine Festsetzung diesbezüglich für nicht mehr erforderlich gehalten wurde.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 25. 09. 2008 gebilligt.

Bad Schwartau, 12. Nov. 2008

Stadt Bad Schwartau

gez. Schubert  
Bürgermeister