

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 76 (Gebiet am Riesebusch)

1. Planungsanlass

Das Gebiet südöstlich der Straße Riesebusch ist seit langem als besonders attraktiver Wohnstandort in Bad Schwartau bekannt. Bedingt durch die Hanglage und direkt am Landschaftsschutzgebiet Schwartauwiesen gelegen hat sich die bauliche Entwicklung ohne die Vorgaben eines Bebauungsplanes ziemlich ungehindert entwickeln können. In den 1970er Jahren sind mehrere große Terrassenhäuser entstanden, die aus heutiger Sicht nicht mehr dem Standort gerecht werden, weil sie Blickbeziehungen in die Schwartauiederung unterbinden und von der Parkseite überproportional massiv erscheinen.

Diese Entwicklung war ohne Bebauungsplan nicht mehr aufzuhalten. Es bestand die Gefahr des „Hochschaukelns“ der Baukörperstrukturen.

Der Ausschuss für Bauwesen hat daher am 04.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 76 gefasst und die Zielvorstellungen der Planung wie folgt festgelegt:

- Steuerung der rückwärtigen Bebauung hinsichtlich Baumasse, Kubatur, Bauhöhe und Gestaltung
- Orts- und landschaftsbildverträglicher Übergang der Hinterbebauung in die angrenzenden Schwartauwiesen
- Aktivierung von Baulandreserven in attraktiver Wohnlage
- Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes
- Ausweisung eines Radweges an der Straße Riesebusch

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5,9 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Schwartau südöstlich der Straße Riesebusch.

Aufgrund der direkten Lage an den Riesebuschwiesen bzw. der Schwartauiederung hat sich in dem lagemäßig sehr attraktiven Gebiet ein gehobenes Wohngebiet mit verdichteten mehrgeschossigen Wohnformen entwickelt.

Der gültige Flächennutzungsplan trifft eine Wohngebiets-Darstellung (W) mit rückwärtig dargestellten Grünflächen als Übergang in das Niederungsgebiet.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich von der Straße Riesebusch. Bedingt durch die teilweise extreme Südosthanglage ergeben sich hierdurch schwierige Zufahrtssituationen, insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

3. Planungserfordernis

Der größtenteils bebaute Bereich südlich der Straße Riesebusch ist – bedingt durch die attraktive Lage am Rand der Riesebuschwiesen (Landschaftsschutzgebiet „Schwartauer Waldungen“ und Teil des FFH-Gebietes „Schwartautal und Curauer Moor“) - starkem Siedlungsdruck ausgesetzt, insbesondere für hochwertigen verdichteten Wohnungsbau. Dies hat in der Vergangenheit teilweise dazu geführt, dass sehr massive Baukörper tief in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gebaut wurden, die nach den Regelungen des § 34 BauGB genehmigt wurden. Dieser Entwicklung soll nun Einhalt geboten werden, um künftig einen orts- und landschaftsverträglichen Übergang der Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten. Darüber hinaus gibt es auch Bereiche, die heute nach § 34

BauGB nicht bebaubar sind, welche aber zur Innenverdichtung einer baulichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden sollen.

Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit im Hinblick auf noch verfügbare Grundstücksflächen, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bieten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wohnqualität und –attraktivität des Quartiers zu erhalten und zu steigern, zusätzliche Baulandreserven zu erschließen und dabei die besondere landschaftliche Situation zu berücksichtigen. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat deshalb das Planungserfordernis erkannt und den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung am 04.06.2012 gefasst

Dieser Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des (bebauten) Siedlungsbereichs von Bad Schwartau. Nach den Festsetzungen des Planes wird die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich von 20.000 qm (unterer Schwellenwert) nicht überschritten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Eine Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Plan dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil unbesiedelte Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden und dennoch eine bauliche Verdichtung in geringem Maße ermöglicht wird.

Die Planung dient im Wesentlichen dazu, den zukünftigen Wohnungserweiterungsbedarf zukunftsorientiert, ortsbild- und landschaftsgerecht zu steuern und den „durchgrünten Charakter“ zu erhalten (Sichtbeziehungen in die Schwartauiederung).

4. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau trifft im Bereich dieses Bebauungsplanes eine Wohngebietsdarstellung mit umfangreichen rückwärtigen Grünflächen als Übergang in die Schwartauwiesen.

Durch diesen Bebauungsplan wird das bisherige Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (Einfügung-§) abgelöst.

Einfluss in die Planfestsetzung haben die rechtlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes, Landeswassergesetz und das Denkmalschutzgesetz. Weiterhin waren immissionschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten (Schallschutz im Städtebau).

5. Planinhalte

Der gültige Flächennutzungsplan hat in seiner aktuellen Fassung schützenswerte Grünbereiche auf den Privatgrundstücken im Übergangsbereich in die Riesebuschwiesen dargestellt, die nun im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen, um einen fließenden Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum zu gewährleisten.

Das Gebiet soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das umfasst nach den Regelungen der BauNVO auch Räume für freie Berufe, sofern mindestens 50% eines Gebäudes für den Hauptnutzungszweck (Wohnen) genutzt wird.

Die Bebauung in zweiter Reihe wurde als Reines Wohngebiet festgesetzt, um hier auch von den Nutzungen her den ruhigen Charakter beizubehalten. Die Bebauung entlang der Straße Riesebusch wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den vorhandenen Nut-

zungscharakter darzustellen. Neben der Wohnnutzung sind hier Kanzleien, Ärzte und andere Dienstleistungen untergebracht.

Um dem Ziel einer kleinteiligen Bebauung mit Sichtbeziehungen in die Schwartauniederung gerecht zu werden, wurden Maximalmaße (Tiefe und Breite) für die Gebäude festgesetzt. Außerdem wurden maximale Gebäudehöhen vorgegeben, die sich an der vorhandenen Höhensituation der vorhandenen Topographie orientieren. Dadurch wird vermieden, dass überdimensionierte und zu hohe Baukörper insbesondere im rückwärtigen der Schwartauniederung zugewandten Bereich entstehen, die einem fließenden Übergang in diesem Grünbereich zuwiderlaufen würde. Daher sollen auch die Staffelgeschosse auf der Hangseite (dem Grünbereich zugewandten Seite) um mindestens 35% hangseitig zurückspringen, damit sich die Gebäude den vorhandenen Geländeverlauf anpassen.

Eine besondere Situation stellt sich im Bereich des ehemaligen Jädestifts dar. Dieses Gebäude ist ein prägendes Kulturdenkmal und genießt von daher besondere Beachtung. Die Wirkung des Gebäudes von der Straße hat etwas Herausragendes, aber auch die Sicht auf die Rückseite von den Schwartauwiesen aus gesehen ist ein prägendes Merkmal. Allerdings wurde durch einen Anbau in den 70er Jahren die Kubatur bereits nachhaltig verändert, so dass der ursprüngliche Charakter dadurch verloren ging. Die Planung sieht nun eine Erweiterung des noch ursprünglich vorhandenen und noch nicht angebauten Gebäudeflügels in der Kubatur analog zu dem Anbau aus den 70er Jahren an dem anderen Gebäudeflügel vor. Lediglich die Mitte der Rückseite des denkmalgeschützten Gebäudes verbleibt damit in seiner ursprünglichen Form (Kubatur und Fassade). Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan zwei 2-geschossige Baukörper im rückwärtigen unteren Bereich. Diese zwei Baukörper ermöglichen aufgrund der festgesetzten 2-Geschossigkeit noch eine achsiale Sicht aus dem Park heraus auf die Rückseite des denkmalgeschützten Vordergebäudes (insbesondere auf die noch vorhandene alte Fassade des Mitteltraktes). Da vor allem die Vorderseite des Kulturdenkmals die prägende Seite darstellt und die Rückseite bereits durch den Anbau an einen Gebäudeflügel nicht mehr in der historischen Form komplett vorhanden ist, wurde hier der Belang der Innenverdichtung und der Schaffung von mehr Wohnraum stärker gewichtet als der Belang des Orts- und Landschaftsbildes (Blick aus dem Park auf das Jädestift).

Die Bebauung unterscheidet hinsichtlich der Straßenrandbebauung am Riesebusch (obere Bebauung) und der unteren Bebauung an den Schwartauwiesen. Dabei wurden die Baukörpermaße textlich festgesetzt, wobei in den oberen Bereichen eine höhere Dichte erzielt werden kann als in den unteren Bereichen (max. 18 m bzw. 15 m breite Baukörper). Da in den unteren Bereichen auch Baukörperhöhen aufgrund der Baugrenzenfestsetzung von über 15 m erreicht werden können (bis max. 18 m), ermöglicht der Bebauungsplan trapezförmige Grundformen der Baukörper bis auf 17 m Breite, gemessen auf der oberen Hangseite. Das beeinflusst die Ansicht vom Grünbereich geringer als Baukörper mit seitlichem Versatz, die deshalb textlich ausgeschlossen wurden.

Der Bebauungsplan schafft durch Ausweisung eines entsprechenden Geländestreifens als öffentliche Verkehrsfläche die Voraussetzungen für einen dringend benötigten Radweg auf der Südostseite der Straße Riesebusch (Gesamtbreite Fuß- und Radweg: 3,50 m). In Verlängerung des Sonnenweges setzt der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche eine neue fußläufige Anbindung an die Schwartauwiesen (Wanderweg) fest. Diese soll den Anwohnern aus dem Bereich Sonnenweg eine attraktive und kurze fußläufige Verbindung in den Erholungsraum Schwartauwiesen ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Hydranten in der Straße Riesebusch gesichert. Es steht eine Löschwassermenge für alle Objekte von 96 m³/h (Grundschutz) zur Verfügung.

Das südöstlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Schwartauer Waldungen“ ist Bestandteil des FFH-Gebietes 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“. Dieser Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen des FFH-Gebietes, da durch bauleitplanerische Festsetzungen der Übergang von der bebauten in die unbebaute Naturlandschaft besonde-

re Berücksichtigung fand (z. B. durch Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Festsetzung eines Gehölzstreifen auf den Privatgrundstücken). Außerdem wurden durch textliche Festsetzungen Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen.

Wenn im Zuge von Baumaßnahmen während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Im nordöstlichen Planbereich ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Unterhalb der Grundstücke Riesebusch 26 bis 34 wurde in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde der Waldabstand auf 20 m reduziert, weil es sich hier um Bruchwald handelt, von dem keine Brandgefahr ausgeht. Außerdem sind hier eher niedrigwüchsige Baumarten vertreten.

Die Schwartauniederung mit Teilen der alten Schwartau ist Teil des FFH-Gebietes „Schwartaual und Curauer Niederung“ und außerdem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartauals mit seinem Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau und dem Curauer Moor.

Einige Gebäudeteile, z.B. auf Riesebusch Nr. 28a und 28c sind nicht vollständig innerhalb von Baugrenzen umgeben. Der Grund ist, dass hier planungsrechtlich von einer Neubebauung auf den Grundstücken ausgegangen wird. Aber auch wenn diese Neubebauung nicht umgesetzt wird gilt hierfür der Bestandschutz mit der Maßgabe, dass wertsteigernde Umbauten nicht vorgenommen werden dürfen. Sanierungsmaßnahmen, die dem Bestandserhalt dienen sowie Wärmedämm-Maßnahmen sollen aber dennoch möglich sein.

6. Äußere Gestaltung

Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wurden gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nur im notwendigen Umfang getroffen. Das betrifft die Fassadengestaltung sowie die Dachformen. Besonderes Augenmerk wurde auf die rückwärtige Bebauung im Übergangsbereich zu den Schwartauwiesen gelegt: Hier besteht die Verpflichtung, die Staffelgeschosse von Flachdächern mit einem Gründach zu versehen. Außerdem sind fensterlose Außenwandflächen bei mehr als 3 m Breite zwischen Öffnungen hangseitig und zu den seitlichen Nachbargrenzen dauerhaft zu begrünen. Dies dient dazu, den Übergang zwischen Bebauung und Grünbereich soweit wie möglich schonend und fließend zu gestalten.

Bezüglich der Staffelgeschosse wurde bei der Bebauung an den Schwartauwiesen festgelegt, daß diese mit der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses im Bereich der rückwärtigen Bauflächen (WR Gebiet) bündig sein und auf der gegenüberliegenden Seite um mind. 35% zurückspringen müssen. Dies soll den Verlauf der Hangsituation unterstreichen. Dies gilt nicht auf dem Jädestift Grundstück, weil hier besondere Verhältnisse wegen des Waldabstandes bestehen.

7. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmsituation wurde eine Schallschutzberechnung nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für die an der Straße Riesebusch ausgewiesene Bebauung durchgeführt. Dabei wurde der nach dem letzten Verkehrsgutachten ermittelte Prognosewert von 9500 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 14 dB am Tage und 13 dB nachts überschritten.

Da aufgrund der Straßenrandlage aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, wurden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) für die betroffenen Gebäudefassaden analog der gegenüberliegenden Straßenseite (B-Plan Gebiet Nr. 4-neu) festgesetzt.

Darüber hinaus sieht der Lärmaktionsplan auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz weitere lärmindernde Maßnahmen vor. Es wird dort eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Lkw auf 30 km/h und ein Nachtfahrverbot für Lkw als Prüfauftrag vorgeschlagen. Der Prüfauftrag wird im neu zu erstellenden Verkehrsentwicklungsplan abgearbeitet. Da es sich um eine Landesstraße handelt, muss das Land möglichen Maßnahmen zustimmen.

8. Entwässerung

Bei örtlichen Überprüfungen der Städtischen Betriebe wurde festgestellt, dass die Regenwasser-Kanalisation in mehr oder minder großen Teilbereichen von Bad Schwartau für die heutigen und für die zu erwartenden Anforderungen unzureichend dimensioniert ist. Daher ist geplant, die Grundstücke, auf denen Versickerungen bei entsprechender Bodenbeschaffenheit möglich sind, von dem Anschluss an das Kanalnetz auszuschließen und die Abführung des Regenwassers überwiegend über Versickerung auf den Grundstücken (bei versickerungsfähigem Boden) oder durch Einbau von Regenrückhalteeinrichtungen sicherzustellen. An dem entsprechenden Konzept von den Städtischen Betrieben wird derzeit gearbeitet.

Die oberen an der Straße Riesebusch gelegenen Flächen können an das dort vorhandene Kanalsystem (nur Schmutzwasser) angeschlossen werden. Die Schmutzwasserableitung für die unteren Bereiche erfolgt über eine Sammelleitung im Bereich des Weges in den Schwartauwiesen.

Die Festsetzung zur Nutzung von Gründächern (gilt lediglich für Flachdächer und geneigte Dächer bis 15°) im unteren Hangbereich kann die anfallende Regenwassermenge zeitlich entzerren und so zu einer möglichen Entspannung der Abführung des Regenwassers beitragen. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Oberflächenentwässerung wie bisher über die (alte) Schwartau erfolgen wird. Hierfür ist jeweils eine Einleitgenehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9. Hochwasserschutz

Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko eingestuft worden, bedingt durch die Nähe zur Schwartauaniederung an den Riesebuschwiesen. ~~Da in dem Plangebiet statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist wurde eine Festsetzung als Überschwemmungsgebiet getroffen. *)~~

Bei baulichen Anlagen in diesem Bereich sind entsprechende technische Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen, damit Schäden an den Gebäuden vermieden werden.

Für die Lagerung wassergefährdeter Stoffe, z. B. Heizöl, sind besondere Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, um die Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter auszuschließen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 22.05.2014 gebilligt.

Bad Schwartau, 11. Juni 2014

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister



***) Anmerkung:**

Es wurde festgestellt, dass dieser Satz in der Begründung den Sachverhalt falsch darstellt. Daher wird eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

Richtig muss es heißen:

Soweit in dem Plangebiet statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist, ist mit der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet zu rechnen. Das Plangebiet ist zurzeit faktisch kein Überschwemmungsgebiet.

Es liegt z.T. innerhalb einer Hochwasser-Risikozone.

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau

1. Betr.: Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a (Kita Christuskirche) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Kirchengrundstück Auguststraße 48

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a (Kita Christuskirche) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Kirchengrundstück Auguststraße 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

2. Betr.: Beschluss des Bebauungsplans Nr. 76 (Riesebusch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Straße Riesebusch

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2014 den Bebauungsplan Nr. 76 (Riesebusch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Straße Riesebusch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.
Die Bebauungspläne treten mit Beginn des 14.06.2014 in Kraft. Alle Interessierten können die Bebauungspläne und die Begründungen dazu von diesem Tage 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 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 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzungen sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, 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, 11.06.2014

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schubert

(L.S.)