

Begründung

zur 3. F-Plan-Änderung für zwei Teilflächen an der Eutiner Straße und der Geibelstraße

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau ist seit dem 24.12.2003 wirksam. Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 70 wird eine parallele F-Plan-Änderung notwendig.

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 70 orientiert sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie an den vorhandenen und geplanten Nutzungen auf den Grundstücken. Gemäß den geänderten Zielsetzungen ergeben sich einige Abweichungen vom gültigen Flächennutzungsplan, die in dieser zum B-Plan parallel betriebenen F-Plan-Änderung bereinigt werden. Es handelt sich um zwei Teilflächen, die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammengefasst werden. Dies sind im Einzelnen:

An der Eutiner Straße wird eine Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt, um hier eine größere Nutzungsvielfalt und ergänzende Nutzungen zum Klinikbereich/Gesundheitszentrum zu ermöglichen. Auf Grund der Lage an der verkehrlich stark belasteten Straße ist dieser Bereich für eine ausschließliche Wohnnutzung eher ungeeignet. Gleichzeitig wird ein Teil der ehemaligen Wohnbaufläche dem Sondergebiet zugeordnet, um hier die Erweiterung des Klinikbereichs zu ermöglichen. Ein Teil der an der Eutiner Straße gelegenen Sondergebietsfläche wird ebenfalls in eine Mischbaufläche umgewandelt, um neben der ursprünglich vorgesehenen Hotelnutzung hier auch andere Nutzungsarten zu ermöglichen (Teilfläche 1). Eine an der Geibelstraße dargestellte Wohnbaufläche wird auch in eine Mischbaufläche umgewandelt, um an dieser Stelle Auf Grund der zentrumsnahen Lage ein erweitertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen (Teilfläche 2).

Nutzungs- und Immissionskonflikte zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Mischgebiet werden planungsrechtlich weitestgehend ausgeschlossen. Dazu wird im B-Plan Nr. 70 die bauliche Nutzung beider Gebiete getrennt, um Störungen aus dem Mischgebiet nicht auf das schutzbedürftige Sondergebiet einwirken zu lassen. Darüber hinaus werden die besonders immissionsträchtigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Umweltbericht

gemäß § 2 a Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB

Die wichtigsten Ziele der 3.F-Plan-Änderung einschließlich der Beschreibung der neuen Darstellungen sind bereits in der Begründung erläutert worden.

Durch die Darstellungen dieser F-Plan-Änderungen werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Es findet lediglich eine andere Verteilung der bisher bebauten Flächen, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Eutiner Straße und der Geibelstraße, auf den Grundstücken statt. Ein höherer Bedarf an Grund und Boden wird somit durch die Darstellungen nicht ausgelöst und die Ausgleichs- und Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch kommt demnach nicht zum Tragen.

Sich wesentlich unterscheidende Alternativen wurden auf Grund der in der Begründung genannten Planungsanlässe nicht untersucht. Wäre die Änderung des F-Planes nicht durchgeführt worden, wäre eine zeitgemäße Nutzung des Baugebietes erschwert worden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswertung

Im Folgenden wird u. a. auch dargestellt, auf welche Weise die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die F-Plan-Änderung von Bedeutung sind, und wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch und Gesundheit und Erholung

Kriterien zur Beurteilung dieses Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Grundlage für die Bestandsdarstellung sind der bestehende F-Plan, der Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau sowie eine schalltechnische Berechnung nach DIN 18005 (für den parallel im Verfahren betriebenen B-Plan Nr. 70).

Das Plangebiet wird von zwei übergeordneten Straßenzügen tangiert: Im Westen durch die Eutiner Straße (L309) und im Süden durch die Geibelstraße. Das Verkehrsaufkommen von 13.200 Kfz/24 h bzw. 6.400 Kfz/24 h wird überwiegend nicht durch Ziel- und Quellverkehre aus dem Plangebiet erzeugt, sondern resultiert aus dem Durchgangsverkehr auf den vorhandenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens z. B. durch Zunahme von Wohnbauflächen und dem daraus entstehenden Effekt im Hinblick auf Lärm und Schadstoffemissionen nach den einschlägigen Regelwerken des Immissionsschutzrechtes (z. B. DIN 18005) ist nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten die der B-Plan vorsieht, wird sich die mögliche Verkehrsbelastung voraussichtlich sogar mindern. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (tags) und 50 dB (nachts) werden schon jetzt im Bereich der Straßenrandbebauung um bis zu 13 dB überschritten.

Die Erholungsqualität auf den Freiflächen der straßenseitigen Grundstücke ist auf Grund dieser Belastung eingeschränkt. Somit ist die Bedeutung der Frei- und Grünflächen in diesen Bereichen für die Erholung bzw. die wohnungsnaher Freizeitnutzung als gering einzuschätzen. Wegen der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm ist die Eignung des Bereichs für Wohnnutzungen je nach Abstand zur Emissionsquelle als mäßig bis gering einzustufen. Diesem Umstand wurde durch entsprechende Plandarstellung als gemischte Bauflächen Rechnung getragen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Zurücknahme ehemals ausgewiesener Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich von Geibelstraße und Eutiner Straße kann die dort vorhandene biologische Vielfalt auf den Grundstücken erhalten werden.

Durch die Plandarstellungen sind keine negativen Umweltauswirkungen bezüglich dieses Schutzgutes zu erwarten. Schutzgebiete oder Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch diese Planausweisungen nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Zurücknahme von Bebauungsmöglichkeiten reduzieren. Zusätzliche Eingriffe finden kaum statt und müssen somit auch nicht mehr ausgeglichen werden, weil das Gebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch den rechtsgültigen B-Plan Nr. 38 bereits überplant war.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem vorliegenden Stand des Katasters nicht bekannt.

Schutzgut Wasser und Abwasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ähnlich zu bewerten wie auch das Schutzgut Boden. Durch die Zurücknahme von Bebauungsmöglichkeiten bleibt die bisherige Grundwasserneubildungsrate erhalten und wird nicht weiter verschlechtert, wie es nach dem Altplan der Fall gewesen wäre, wenn die Festsetzungen realisiert worden wären.

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet und schadlos entsorgt. Wasserschutzgebiete nach den entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen werden durch die Planungsweise nicht berührt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Luftschadstoffe resultieren überwiegend aus der Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Diese Vorbelastung für das Plangebiet wird sich durch die Planausweisungen kaum verändern, da im Zentrum des Gebietes wenig Individualverkehr stattfindet.

Eine wichtige Ausgleichsfunktion für das Kleinklima und Filterfunktion für die Luftschadstoffe stellt der Kurpark mit dem angrenzenden Schwartauer See und dem

Geibelwald dar. Westliche Winde können wegen der offenen Bauweise an der Eutiner Straße verhältnismäßig gut in das Gebiet einströmen und zum raschen Luftaustausch beitragen. Die Nähe des Waldes und des Parks erzeugt an warmen Sommertagen einen Abkühlungseffekt für die überwärmten, bebauten Bereiche. Durch die Planausweisungen wird sich aber das Kleinklima im Plangebiet nur geringfügig verändern. Es sind somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Veränderungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden hauptsächlich im Bereich der Klinikerverweiterung und hinter der Siechen-Kapelle stattfinden. In den Straßenrandbereichen dagegen wird das Ortsbild durch die Plandarstellungen kaum verändert, da sich die baulichen Erweiterungen weitgehend „unsichtbar“ in den straßenabgewandten Bereichen vollziehen werden.

Als Vorbelastung wäre das Parkhaus und die großvolumigen Baukörper des Klinikbereichs und des Gesundheitszentrums zu nennen. Für die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes sind diese Bereiche eher von geringer Bedeutung. Der Kurpark und die angrenzenden Grünbereiche werden dagegen in ihrer Landschaftstypik kaum verändert.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zwei besondere Kulturdenkmäler sowie mehrere einfache Kulturdenkmäler von bauhistorischem Wert. Diese sind in den B-Plan Nr. 70 nachrichtlich übernommen worden. Der Erhalt dieser Gebäude ist im Rahmen der Denkmalschutzgesetze gewährleistet.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Plandarstellungen wird zwar ein geringfügig höheres Maß der Versiegelung im gesamten Plangebiet ermöglicht; gegenüber der ursprünglichen Planung ist die Bilanz aber eher neutral, d. h. der Versiegelungsgrad wird hiernach so gut wie gar nicht verändert. Es findet nur eine andere Verteilung der Flächenversiegelungen statt und zwar werden ehemals rückwärtige bebaubare Bereiche an der Eutiner und an der Geibelstraße durch die Planung wieder herausgenommen, dafür entstehen Erweiterungsflächen in dem Sondergebiet. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind somit nicht erforderlich.

Es treten verschiedene Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, insbesondere bezüglich der Schwächung der Bodenfunktion und des Oberflächenwasserabflusses, auf. Diese Wechselwirkungen ändern sich jedoch auch durch die Plandarstellungen nicht wesentlich.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung im Bereich der besiedelten Bereiche keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist hauptsächlich auf die bestehende Vorbelastung durch den Verkehrslärm und die vorhandene Versiegelung durch Bebauung und Straßen und Wege zurückzuführen.

Durch die Neuüberplanung bzw. Umnutzung bereits bebauter Bereiche werden keine Flächen der freien Landschaft überplant. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Beschluss

Diese Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am gebilligt.

Bad Schwartau,

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister