

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 4-neu / 1. vereinfachte Änderung (Gebiet nördlich der Straße Riesebusch 13 bis 29)**

---

#### **1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Schwartau und umfasst die Grundstücke nördlich der Straße Riesebusch 13 bis 29.

Dieser Bereich ist im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet für 2-geschossige offene Bauweise ausgewiesen und soll nun einer geringfügigen planungsrechtlichen Aufwertung für den Wohnungsbau 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 geringfügig höhere bauliche Ausnutzung vorzubereiten.

Seitens des Gesetzgebers besteht die Tendenz (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB), 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 erforderlich, um die o.a. Ziele planungsrechtlich umzusetzen und eine Wohnnutzung auf diesen Flächen zu ermöglichen.

#### **3. Ausgangssituation**

Durch eine Neubewertung der Bebauungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt einer behutsamen Nachverdichtung ergibt sich die Chance, die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern und zu optimieren, was einer wünschenswerten Innenverdichtung zugute kommt.

Da die Baugrenze um ca. 9 m nach hinten erweitert wurde, müssen auch GRZ und GFZ entsprechend angepaßt werden, was diese B-Plan-Änderung erforderlich machte.

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. 4-neu, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 19. August 2012 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Wohngebiet am Sonnenweg mit den angrenzenden Straßen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese B-Plan-Änderung entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung oder Anpassung des F-Planes ist daher nicht erforderlich.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß dem gewünschten Planungsziel einer Nachverdichtung sowie in Anpassung an die in der Umgebung vorherrschenden Nutzungen wird das im Straßenrandbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beibehalten.

Die Planung entspricht dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung an diesem Standort, schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen, und bietet auch einem bisher bei der Planung ausgesparten Wohngebäude (Riesebusch 15a) Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten. Diese waren im Altplan im Rahmen des Bestandschutzes nicht gegeben.

## 6. Planinhalte

Planungsziel ist die Umsetzung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung eines vorhandenen Baugebietes mit Baulandreserven im rückwärtigen Bereich. Folglich wurden entsprechende Bauflächen bei einer Erweiterung der überbaubaren Flächen um ca. 9 m ausgewiesen, um diese Reserven auch baulich nutzen zu können.

Die Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und GFZ) sind als moderat zu betrachten und erreichen auch nur teilweise die Grenzwerte des § 17 BauNVO für WA-/WR-Gebiete.

Die Festsetzung der jeweiligen Wandhöhe erfolgt auf das dem Gebäude gegenüberliegende Straßenniveau (Fahrbahn), gemittelt über die Gebäude-Eckpunkte. Als Referenz-Höhenpunkte dienen die Schachtdeckelhöhen im Straßenraum der Straße Riesebusch.

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen (Dach, Fassade) erkennbar. Typisch sind gleichschenklige, symmetrische Dächer. Dabei überwiegt insbesondere das Satteldach, aber auch Flachdachformen sind vertreten. Dementsprechend wurde für die Bebauung entsprechende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in der Regenentwässerung nach Möglichkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Daher wird planungsrechtlich für das gesamte Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, es sei denn der Boden ist nachgewiesen nicht versickerungsfähig.

## 7. Altlastenverdacht

Auf dem Grundstück Riesebusch 29 und 29a wurde bis 1970 eine Tankstelle betrieben. Danach war eine Nutzung als Gaststätte mit Wohnung.

In 1994 wurde auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichtet. Es ist davon auszugehen, dass evtl. vorhandene Altlasten im Boden bei den damaligen Ausschachtungsarbeiten beseitigt worden sind. Dennoch ist bei Bodenarbeiten auf der Fläche die Bodenschutzbehörde des Kreises OH zu informieren.

## 8. Eingriff- und Ausgleichsregelung und Grünplanung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die damit verbundene Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dar. Da es sich hier um ein Planverfahren nach § 13 BauGB handelt (vereinfachtes Verfahren, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind) sind diese Eingriffe nach den Regelungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es besteht somit kein Ausgleichsbedarf.

Bei der naturnahen Grünfläche handelt es sich um einen Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche, die sich nördlich anschließt und im Ursprungsplan auch festgesetzt ist.

Bei dem ortsbildprägenden Baum vor dem Haus Riesebusch Nr. 19 handelt es sich um eine mächtige Blutbuche (Stammdurchmesser 1m, Krone 16-18 m, Zustand gut, Kronenbereich könnte noch verbessert werden). Hier wurde zum Schutz und um den Erhalt zu gewährleisten die Baugrenze geringfügig zurückverlegt.

Hinter Nr. 29, auf der naturnahen Fläche, ist der Gehölzbestand zweigeteilt: hinter den Gebäuden stehen frei aufgewachsene Linden, eine Gruppe von etwa 12 Stück. Davor ein lockerer Erlen-Birkenwald. Diese sind durch die getroffene Festsetzung zu erhalten.

Der weitere Bestand (2 mehrstämmige Ahorn, 2 Birken, Nadelbäume) im B-Plan-Gebiet ist nicht festsetzungswürdig.

## 9. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung der vorhandenen Wohngrundstücke hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planänderung sind planungsrechtlicher Natur: Neben der Wohnnutzung im Straßenrandbereich wird durch die Planänderung auch der rückwärtige Bereich verstärkt für eine (Wohn-)Bebauung vorbereitet. Der Standort ist prädestiniert im Sinne einer Innenverdichtung vorzugsweise für Wohnungen, so dass kaum davon auszugehen ist, dass andersartige Nutzungen gem. § 4 BauNVO sich hier ansiedeln werden.

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

Bad Schwartau,

Stadt Bad Schwartau

(Dr. Brinkmann)  
Bürgermeister