

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 / 1. vereinfachte Änderung (Gebiet Cleverhofer Weg 162 / Gutenbergstraße 7)

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Cleverbrück von Bad Schwartau nahe des Gewerbegebietes Auf der Wasch und umfasst das Grundstück Cleverhofer Weg 162 / Gutenbergstraße 7. Dieser Bereich ist im Ursprungsplan Nr. 71 („Cleverhof“) als Mischgebiet für 2-geschossige Bauweise ausgewiesen und soll nun einer geringfügigen planungsrechtlichen Aufwertung im Sinne einer Nachverdichtung 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 Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe 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 überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung erweitert wurde, mussten auch GRZ und GFZ entsprechend angepasst werden, was diese B-Plan-Änderung erforderlich machte.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat daher am 17.05.2015 den Beschluss gefasst, den Plan mit den o.a. Zielen zu ändern und dadurch die bauliche Ausnutzung auf den Flächen künftig zu erhöhen.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 71, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 4. Mai 2009 rechtsverbindlich. Er umfasst das überwiegend gewerblich genutzte Gebiet am Cleverhof bis zur Clever Au. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Mischbaufläche 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 festgesetzte Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung beibehalten.

Die Planung entspricht dem Planungsziel der Stadt Bad Schwartau nach einer Innenverdichtung an diesem Standort, schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen, und bietet östlich des prägenden alten ehemaligen Gutshofgebäudes bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Altplans nicht gegeben waren. Die Prägung des ehemaligen Gutshofes ist durch die beiden länglichen ehemaligen Stallgebäude beidseitig der Straße Cleverhof gegeben. Bauliche Erweiterungen im rückwärtigen Bereich beeinträchtigen diesen Charakter nicht und sind daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

6. Planinhalte

Planungsziel ist die Umsetzung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung eines vorhandenen Baugebietes mit Baulandreserven, die nun erschlossen werden sollen. Folglich wurden entsprechende Bauflächen in Form einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in östlicher Richtung ausgewiesen, um diese Reserven auch baulich nutzen zu können.

Die Erhöhung der Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und GFZ) sind als moderat zu betrachten und erreichen nicht die Grenzwerte des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Sämtliche textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten, soweit zutreffend, auch für diese Planänderung.

Die Stadt ist bestrebt, wegen der Engpässe in der Regenentwässerung nach Möglichkeit eine Versickerung und/oder Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen. Daher wird planungsrechtlich durch textliche Festsetzung für das gesamte Änderungsgebiet eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, es sei denn der Boden ist nachgewiesen nicht versickerungsfähig. Bei einer Rückhaltung sind die maximalen Einleitmengen von der Grundstücksgröße abhängig und können bei Bedarf bei den Städtischen Betrieben abgefragt werden.

7. 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 § 13a BauGB handelt (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) sind diese Eingriffe nach den Regelungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es besteht somit kein Ausgleichsbedarf.

Südlich der ehemaligen Hofanlage befindet sich einiger Baumbestand von Bedeutung, der bei der Planung berücksichtigt wurde. Es handelt sich hier hauptsächlich um 3 alte Linden, 2 Birken und ein Tanne. Um den ortbildprägenden Bestand zu erhalten wurde der Bereich als Freihaltefläche (von der Bebauung freizuhalten) ausgewiesen. Stellplätze oder Nebenanlagen in dem Wurzelbereich der Bäume würde die Vitalität der Bäume durch die entstehende Bodenverdichtung beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen.

8. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung des vorhandenen Grundstücks hat diese Planung keine unmittelbaren Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planänderung sind planungsrechtlicher Natur: Neben der Mischbaunutzung im Straßenrandbereich von Cleverhof wird durch die Planänderung auch der rückwärtige Bereich verstärkt für eine Bebauung geeignet sein. Der Standort ist prädestiniert im Sinne einer Innenverdichtung vorzugsweise für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Kosten entstehen durch diese Planänderung für die Stadt Bad Schwartau nicht.

9. Verfahrensvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan Nr. 71 / 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Bad Schwartau, 04. 06. 2020



Dr. Marc Brinkmann

(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 71 / 1. vereinfachte Änderung trat am 12. 06. 2020 in Kraft.