

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 17, 9. ÄNDERUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER KALTENHÖFER STRASSE,
ÖSTLICH DER NIKOLAUSSTRASSE
UND ANGRENZEND DER GNEISENAUSTRASSE**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	11
4.1	Prognose	11
4.2	Maßnahmen	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
6.3	Baudenkmalerschutz	15
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	15
7	Kosten	17
8	Billigung der Begründung	17

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau,
Akustik Labor Nord, Kiel, 22.01.2019

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17, 9. Änderung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Kaltenhöfer Straße, östlich der Nikolausstraße und angrenzend der Gneisenaustraße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Von der Stadt Bad Schwartau wird angestrebt, auf den sich im städtischen Besitz befindlichen Grundstücken Kaltenhöfer Straße Nr. 2 – 8, Gebäude für Mietwohnungen zu errichten. Insbesondere die Möglichkeiten zum sozialen Wohnungsbau sollen hierbei Berücksichtigung finden. Auf Grund der allgemeinen Wohnungsknappheit im Stadtgebiet ist die Schaffung von „sozialem Wohnraum“ dringend geboten. Zu diesem Zweck ist die Stadt gegenwärtig bestrebt, eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Die Beschlüsse hierfür wurden bereits gefasst. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sehen auf den Grundstücken großflächig Verkehrsflächen vor. Diese Planung wird seitens der Stadt Bad Schwartau nicht mehr weiterverfolgt.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.580 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, 9. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Schleswig-Holstein und des Regionalplans 2004 für den Planungsraum II sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist damit entsprochen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17, 4. Änderung. Diese sehen Verkehrsflächen und Grünflächen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten Bad Schwartaus südlich der Kaltenhöfer Straße, östlich der Nikolausstraße, beidseitig der Gneisenaustraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Schwartau. Die Container der ehemaligen Asylbewerberunterkunft wurden zwischenzeitlich abgeräumt. Die Gebäude auf den Grundstücken Kaltenhöfer Straße Nr. 6 und Nr. 8 sind in schlechtem baulichem Zustand und werden demnächst abgerissen. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt in Richtung Süden ab. Östlich der Gneisenaustraße stehen zwei mächtige Eichen, im Nordwesten ein großer Ahorn. An der Nikolausstraße stehen 9 Kastenlinden. Im Plangebiet sind außerdem 2 Linden und ein Walnussbaum vorhanden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Lübeck-Puttgarden. Die Kaltenhöfer Straße wird Richtung Westen mit einem Bahnübergang gesichert. Südwestlich des Plangebietes liegt jenseits der Gleise der Bahnhof Bad Schwartau. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Dort sind vorwiegend Wohngebäude unterschiedlicher Bauweisen vorhanden.

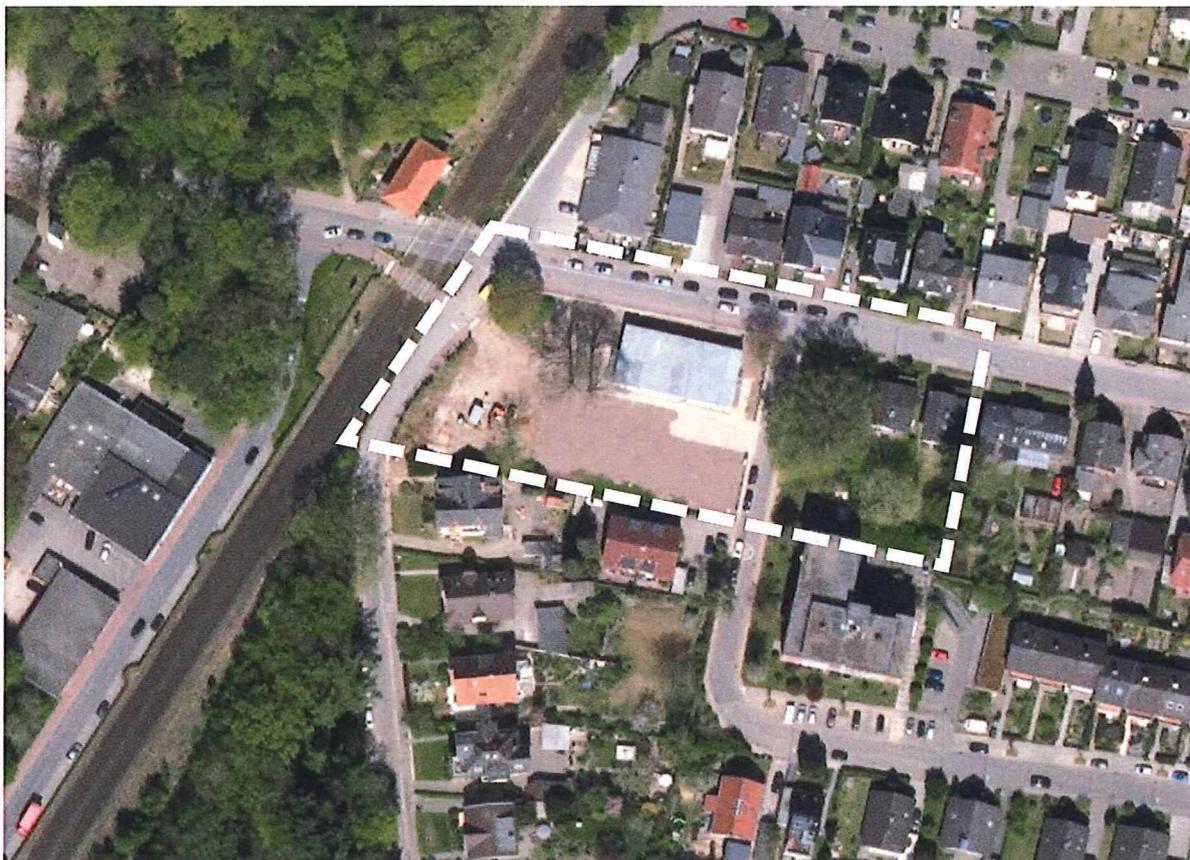


Abb.: DA Nord (Asylbewerberunterkünfte sind inzwischen abgerissen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 4.620 m ²	72 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.840 m ²	28 %
Gesamt:	ca. 6.460 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Eine andere Standortwahl oder wesentlich andere Planungsalternativen drängen sich nicht auf, da die Stadt Bad Schwartau für eben diese stadteigenen Grundstücke eine Nachnutzung bzw. Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Wohnungen vornehmen möchte. Die Grundstücke stehen sofort zur Verfügung.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Bahnverkehr

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mit, dass seit dem 14.12.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Hinterlandanbindung Fehmarnbeltquerung, Planfeststellungsabschnitt 1) anhängig ist. Nach den Planunterlagen soll der Bahnübergang Kaltenhöfer Straße aufgehoben und durch eine Straßenüberführung ersetzt werden. Das Plangebiet wird nach diesen Planvorstellungen vollständig von der geplanten Straßenbrücke beansprucht werden. Eine entsprechende Veränderungssperre ist allerdings noch nicht in Kraft.

Die Stadt Bad Schwartau hält im Rahmen ihrer Planungshoheit gleichwohl an der im Bebauungsplan dargelegten Planungsintention fest, auf der Fläche dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf Grund der allgemeinen Wohnungsknappheit im Stadtgebiet ist die Schaffung von „sozialem Wohnraum“ dringend geboten. Das Grundstück steht zudem für das Vorhaben sofort zur Verfügung. Zu diesem Zweck ist die Stadt gegenwärtig bestrebt, eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Die Beschlüsse hierfür wurden bereits gefasst.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die Planung entspricht mit der anderen Maßnahme der Innenentwicklung den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden dabei auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird vermieden. Der ortsbildprägende Großbaumbestand bleibt weitgehend erhalten.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (insbesondere Schienenverkehr der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden) ausgesetzt. Die Stadt Bad Schwartau hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau, Akustik Labor Nord, Kiel, 22.01.2019). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet ohne aktive Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht oder überschritten werden. Damit treten Überschreitungen der als Gesundheitsschwelle geltenden Beurteilungswerte auf. Die Planungsfreiheit von Gemeinden für die Ausweisung von Wohnnutzung in gesundheitsgefährdenden Bereichen ist stark eingeschränkt. Es ist das Vorhandensein von besonderen Rahmenbedingungen erforderlich, um unter Anwendung weitreichender Schallschutzmaßnahmen Gemeinden in die Lage zu versetzen, in gesundheitsgefährdenden Bereichen Wohnnutzung zu ermöglichen. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewährleistet werden.

Der Abwägungsentscheidung der Stadt Bad Schwartau für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums an dieser Stelle liegen auch die bekannten für die Bahnstrecke zukünftigen vorgesehenen Entwicklungen zugrunde:

Dänemark und Deutschland planen den Bau einer festen Querung des Fehmarnbelts, welche die Inseln Fehmarn und Lolland verbinden wird. Im Zusammenhang mit der damit ver-

bundenen Schienenhinterlandanbindung ist in einem Raumordnungsverfahren eine raumverträgliche Variante der geplanten Bahntrasse zwischen Lübeck und Puttgarden ermittelt worden. Für den zukünftig erheblich stärkeren Bahnverkehr, insbesondere Güterverkehr, soll der bestehende Schienenweg in der Ortsdurchfahrt in Anspruch genommen werden.

Die Vorhabenträgerin ist die Deutsche Bahn AG, welche die weitere Planung im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens umsetzen wird. Im Zuge der Schienenhinterlandanbindung zur Festen Fehmarnbeltquerung ist für die Ortsdurchfahrt der Stadt Bad Schwartau mit einem erhöhten Schienenverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Bahnstrecke wird in der Ortsdurchfahrt elektrifiziert und im Bereich der nördlichen Stadtgrenze befindet sich der Bauanfang eines zusätzlichen Gleises für die Strecke von/nach Puttgarden. Die schalltechnische Untersuchung zum Raumordnungsverfahren und die Vorplanung der Deutschen Bahn AG gehen von aktiven Lärmschutzeinrichtungen im Stadtgebiet von Bad Schwartau aus. Im Rahmen der Lärmvorsorge verpflichten die Paragraphen 41 ff. BImSchG den Träger der Baulast, den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gilt für den (Neu-)Bau oder die wesentliche Änderung von Schienenwegen. Es ist derzeit nicht geklärt, welche konkreten aktiven Schallschutzmaßnahmen vor dem Hintergrund der Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen an der Schienenstrecke umgesetzt werden.

Die Stadt Bad Schwartau geht davon aus, dass sich durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmsituation im Plangebiet deutlich verbessern wird.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere Detaillierungen sind nicht erforderlich.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Schwartau differenziert unter Beachtung des Baumbestandes fest. Im Westen des Plangebietes für den dort auch geplanten verdichteten Geschosswohnungsbau wird das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche nach § 17 BauNVO festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes bleibt die zulässige Grundfläche deutlich kleiner. Zur Unterbringung von Balkonen und Terrassen, deren Errichtung den Wurzelbereich der Bäume nur wenig berührt, sind hier Überschreitungen zulässig, ebenso wie für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die Stadt Bad Schwartau misst dem Erhalt des Großbaumbestandes großes Gewicht zu und hält die Kubatur des Baukörpers

entsprechend klein. Die Bodenfunktionen werden nicht mehr als die nach BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl beeinträchtigt.

Zur Unterbringung der dringend benötigten Wohnungen lässt die Stadt Bad Schwartau drei Vollgeschosse zu. Die angrenzenden Bebauungspläne setzen überwiegend zwei Vollgeschosse fest, südlich angrenzend sind aber auch sechs Vollgeschosse zulässig. Insoweit wird mit der ermöglichten Dreigeschossigkeit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht angenommen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind bei Einhaltung der Grenzabstände nicht gegeben.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der angrenzend überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der Landesbauordnung sind damit einzuhalten, so dass Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke nicht gegeben sind.

Die überbaubare Fläche ist im Westen großzügig unter Beachtung der Großbäume gefasst, um einen großen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper zu erhalten. Im Osten berücksichtigt das kleinere Baufenster den dort mächtigen Baumbestand und wird außerhalb der Wurzelbereiche festgesetzt. Terrassen und Balkone können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über Nikolausstraße, Kaltenhöfer Straße und Gneisenaustraße gegeben. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der Umweltbeirat der Stadt Bad Schwartau schlägt vor, auf der Nordseite des Plangebietes die Ausweisung eines Fahrradwegs als /Fuß-/Radweg zu prüfen, um eine klimafreundliche Mobilität im Stadtgebiet zu fördern und die Sicherheit für Radfahrer insbesondere für Schüler zu verbessern. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich, da die Stadt Bad Schwartau Grundstückseigentümerin ist.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßenräumen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Wesentliches grünplanerisches Ziel ist der weitgehende Erhalt des ortsbildprägenden Großbaumbestands. Die Stadt Bad Schwartau hat die Bäume im Rahmen einer Ortsbegehung gesichtet und bewertet. Die erhaltenswerten Bäume sind mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung gesichert. Die Stadt Bad Schwartau als Grundstückseigentümerin wird außerdem im Rahmen des Planvollzugs prüfen, inwieweit andere Bäume im Plangebiet ebenfalls erhalten werden können.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 mit seinen umfangreichen Verkehrsflächen einen deutlich höheren Versiegelungsgrad fest.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Bau-
feldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vö-
geln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht
mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere mög-
lich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a.
sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit noch intensiv
genutzten Gebäuden im Westen des Plangebietes nicht angenommen, können jedoch nicht
gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Stadt Bad Schwartau davon aus,
dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fleder-
mäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich
nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die im Rahmen der
Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Pla-
nung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden arten-
schutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Be-
gehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartire, Vogel- und Insektenester
befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintre-
ten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet
werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen wer-
den.

4 Immissionen / Emissionen

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm hat die Stadt Bad Schwartau ein Lärmgutachten erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau, Akustik Labor Nord, Kiel, 22.01.2019). Nachfolgendes basiert auf diesem Gutachten, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist. Weiterführende Details insbesondere zu Berechnungsverfahren und angenommenen Verkehrsmengen können dem Gutachten entnommen werden.

Emittierende Nutzungen werden im Plangebiet aufgrund der Festsetzung eines Wohngebietes nicht erwartet.

4.1 Prognose

Die Prognose der Beurteilungspegel L_r durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche erfolgt flächenhaft in einer Immissionshöhe von 4 m über Gelände, bei freier Schallausbreitung, um pauschale Aussagen zur Geräuschimmission im Plangeltungsbereich zu treffen.

Für den Tageszeitraum werden an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung im Westen des Plangebietes Beurteilungspegel von 66 bis 72 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um 11 bis 17 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 59 dB(A) wird um 7 bis 13 dB überschritten. Der als Gesundheitsschwelle geltende Beurteilungswert von 70 dB(A) wird ebenfalls überschritten. Im Osten des Plangebietes sind Beurteilungspegel von 60 bis 64 dB(A) zu erwarten. Hier wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um 5 bis 9 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 59 dB(A) wird um 1 bis 5 dB überschritten. Der als Gesundheitsschwelle geltende Beurteilungswert von 70 dB(A) wird nicht erreicht.

In der Nachtzeit werden an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung im Westen des Plangebietes Beurteilungspegel von 63 bis 71 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) um 18 bis 26 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um 14 bis 22 dB überschritten. Der als Gesundheitsschwelle geltende Beurteilungswert von 60 dB(A) wird ebenfalls überschritten. Im Osten des Plangebietes sind Beurteilungspegel von 58 bis 61 dB(A) zu erwarten. Hier wird der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) um 13 bis 16 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um 9 bis 12 dB überschritten. Der als Gesundheitsschwelle geltende Beurteilungswert von 60 dB(A) wird ebenfalls überschritten.

4.2 Maßnahmen

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Schienenhinterlandanbindung im Zuge der Festen Fehmarnbeltquerung geplant. Der Umfang entsprechender aktiver Schallschutzmaßnahmen ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht ausreichend verfestigt geplant. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die auf den Geltungsbereich der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 17 beschränkt bleiben, sind nicht zielführend.

Eine schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden (z.B. Blockrandbebauung) oder das Abrücken schutzbedürftiger Bebauung von den Schallquellen kann die Geräuschsituation im Plangebiet verbessern. Die Baufenster werden außerhalb des Lärmpegelbereichs VII angeordnet. Der Schallschutz im Plangebiet wird auf den passiven Schallschutz abgestellt. Hierzu werden Prognoseergebnisse ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 erforderlich. Für Aufenthaltsräume ist demgemäß passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die maßgeblichen resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018 sind zu erfüllen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ($R'_{w,ges}$ von 30 dB) lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten.

Für Außenwohnbereiche ist ausreichender Schallschutz gegenüber Verkehrslärm entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich den Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht zu überschreiten.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Ein vorhandener Trafo im Plangebiet ist festgesetzt.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über die städtischen Einrichtungen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der Fachdienst Brandschutz des Kreises Ostholstein weist (auch im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand) auf die notwendigen Flächen für die Feuerwehr hin, da die dreigeschossigen Gebäude eventuell über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr den zweiten Flucht- und Rettungsweg sicherstellen – ausreichend notwendige Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr wären bei nur einem baulichen Flucht- und Rettungsweg nachzuweisen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Baudenkmalschutz

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden für Mietwohnungen auf den Grundstücken Kaltenhöfer Straße 2-8 betrifft die nähere Umgebung der Sachgesamtheit „Bahnhof Bad Schwartau“, Bahnhofstraße/ Geibelstraße/ Elisabethstraße und hierbei im Konkreteren das Einzelkulturdenkmal „Stellwerk Sn“, Geibelstraße 13. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Grundsätzlich ist die Planung denkmalfachlich unkritisch. Die Gestaltung der Neubauten sollte jedoch durch folgende baugestalterische Festsetzung insofern gesteuert werden, als dass negative Auswirkungen auf das Kulturdenkmal vermieden werden:

- Dach: glänzende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig;
- unnatürliche Farbtöne (wie z.B. Grün, Blau) sind unzulässig

Die Stadt Bad Schwartau als Grundstückseigentümerin wird das Vorhaben mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde entsprechend abstimmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KMU
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone, Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone, Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland“

Schleswig-Holstein Netz AG

„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der

Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

Deutsche Telekom Technik GmbH

„Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.“

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de“

7 Kosten

Es entstehen der Stadt Bad Schwartau Kosten durch die Errichtung der Bauvorhaben.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 28.03.2019 gebilligt.

Bad Schwartau, 29. 03. 2019



(Dr. Brinkmann)

Bürgermeister

31. 03. 2019

Der Bebauungsplan Nr. 17, 9. Änderung ist am rechtskräftig geworden.