

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr. 13 a der Stadt Bad Schwartau

### - Schmiedekoppel -

#### I

#### Gründe für die Aufstellung des B-Planes

Das im Kern des Plangebietes liegende Flurstück Nr. 344, R.K. 1275, Gemarkung Cleve, das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) befindet, ist von bebauten Grundstücken umgeben und nach dem Willen der Stadt Bad Schwartau seit langem für eine Bebauung vorgesehen. Der damals aufgestellte B-Plan Nr. 13 konnte jedoch wegen verschiedener Schwierigkeiten der Planung keine Rechtskraft erlangen. Nachdem nun die reale Möglichkeit für eine Bebauung besteht, wurde der Teilausschnitt aus dem damaligen B-Plan Nr. 13 unter der Bezeichnung 13 a nach den heutigen Gegebenheiten überarbeitet, um die Bebauung in diesem Gebiet abzuschließen.

----- Auf dem zur Verfügung stehenden Gelände sollen jetzt 168 Wohnungen für Angehörige der Bundeswehr errichtet werden.

Gleichzeitig soll dieser B-Plan der Sicherung des Bestandes im vorhandenen WS-Gebiet am Barger Weg dienen und Grundzüge für die Bebauung an der Hauptstraße festlegen.

#### II

#### Rechtsgrundlagen

----- Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den B-Plan Nr. 13 a gemäß §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 BBauG vom 23. Juni 1960 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. 1. 1950 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) als Satzung gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan wurde aus dem von der Stadtverordnetenversammlung am 20. 9. 1966 beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt.

#### III

#### Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Cleverbrück (R.K. 1275 und 1276) und

wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die vorhandene Straße Barger Weg, Straßenmitte,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Fußweges vom Barger Weg bis zur Schmiedekoppel. Weiter durch die Schmiedekoppel und die Ahornstraße (Straßenmitte) bis zur Hauptstraße,
- im Süden: durch die Hauptstraße (Straßenmitte) von der Ahornstraße bis zur Clever Landstraße,
- im Westen: durch die Clever Landstraße entlang der Stadtgrenze bzw. Straßenmitte.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,1 ha, davon entfallen ca. 3,3 ha auf die neu zu erschließenden Flächen. Hier sollen in 168 WE Bundeswehrbedienstete angesiedelt werden. Das bewirkt für die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 650 Einwohnern. Die Wohndichte im Neubaugebiet beträgt damit ca. 196 E/ha Brutto-Bauland.

#### IV

#### Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teile:

1. Nördlicher Teil WS-Gebiet. Die hier vorhandenen Kleinsiedlungen sollen durch den B-Plan in ihrem Bestand und Charakter gesichert werden. Lediglich auf dem Flurstück 332 soll eine sich hier anbietende Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden.
2. Das Kernstück an der Schmiedekoppel soll einheitlich im Charakter, aber in der Bauhöhe stark differenziert, bebaut werden. Um hier eine Einfügung in die vorhandene Bebauung zu erreichen, soll die Bebauung nördlich der Schmiedekoppel in niedriger Form den vorhandenen Hang hochstaffeln und so der Kirche, die als städtebauliche Dominante die Geländeform betont, keine Konkurrenz bieten. Die höhere Bebauung südlich der Schmiedekoppel wird durch die Einfügung des mit Grünanlagen eingefassten Spielplatzes bewußt von der vorhandenen Bebauung getrennt.

Durch Abschwenken der Straße wird der Siedlungsraum Schmiedekoppel nach Westen hin durch das vorgesehene Hochhaus deutlich abgeschlossen.

3. Die Bebauung an der Hauptstraße soll in ihrer weiteren Entwicklung nur durch Mindestfestsetzungen gelenkt werden. Über den zukünftigen Charakter der Hauptstraße kann heute noch keine endgültige Aussage gemacht werden. Die ur-

sprüngliche Funktion als Verbindungsstraße (LIO) zwischen Cleverbrück und Stockelsdorf ist durch die Bebauung in den fünfziger Jahren stark behindert worden. Die Straße hat heute zusätzlich den Charakter einer Wohnsammelstraße bekommen. Es wird überörtlich zu prüfen sein, ob diese Straße durch eine neue Trassenführung weiter nördlich entlastet werden kann.

Es mußte daher auf ins einzelne gehende Festsetzungen über den Straßenausbau verzichtet werden. Lediglich für die übersichtlichere Gestaltung der Ecke Clever Landstraße sollen hier weitere Möglichkeiten eröffnet werden.

## V

### Folgemaßnahmen

Durch die zusätzliche Ansiedlung von ca. 650 Einwohnern sind die Auswirkungen auf die Gemeindeverhältnisse zu berücksichtigen.

#### 1. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Zusätzliche Ladengeschäfte werden nicht erforderlich, sowohl an der Ecke Ahornstraße - Hauptstraße, als auch an der Ecke Hauptstraße - Clever Landstraße (im Bereich der Gemeinde Stockelsdorf) sind mehrere Geschäfte vorhanden, die den entstehenden Bedarf voll befriedigen können.

#### 2. Schulverhältnisse

Da die geplanten Wohnungen der Bundeswehr zur Verfügung stehen sollen, ist mit einer größeren Zahl Schulkinder zu rechnen als im Durchschnitt des übrigen Stadtgebietes. Es ist von einer Zahl von 1 Schulkind/WE auszugehen. Das entspricht bei einer Zahl von 168 WE = 168 Schulkinder = 5 Schulklassen. Die notwendige Schulplanung wird diese Gegebenheit berücksichtigen. Die Erweiterung der Schule Rensefeld ist geplant. Durch Veränderung der Schulbezirke können dort die Schulkinder von der Schule Cleverbrück, die in einer Entfernung von ca. 800 m vom Plangebiet liegt, aufgenommen werden.

#### 3. Kindergärten

Auf dem Grundstück der an das Plangebiet angrenzenden Martinskirche (Flurstück 366) wird zur Zeit ein Kindergarten gebaut, der nur teilweise den Bedarf der neuen Bebauung an der Schmiedekoppel berücksichtigt.

#### 4. Kinderspielplätze

sind im Plangebiet vorgesehen: Für Kleinkinder zwischen den Wohnblocks, für größere Kinder ein Bolzplatz als Abgrenzung zur bisherigen Bebauung.

VI

Maßnahmen zur Ordnung des Grund u. Bodens

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bzw. dem Land Schleswig-Holstein bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter VI (1) genannten Flächen nicht zustande, ist die Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG vorgesehen.
3. In dem Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

VII

Erschließung und Versorgung

1. Straßen und Wege

- a) Für die Neubaustrecke der Straße Schmiedekoppel einschl. Grunderwerb, Straßenentwässerung u. Beleuchtung entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 170.000,-- DM
  - b) Für den Ausbau der Clever Landstraße im Planbereich (von Stadtgrenze bis Barger Weg sowie einseitiger Fußweg von der Stadtgrenze bis zur Hauptstraße) entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 50.000,-- DM
  - c) Für den Ausbau des Fußweges vom Barger Weg zur Schmiedekoppel entstehen Kosten von voraussichtlich 10.000,-- DM
- a - c zusammen: 230.000,-- DM  
=====

2. Das gesamte Plangebiet wird getrennt nach Schmutz- und Regenwasser an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen.  
Für Schmutzwasser besteht Anschlußzwang. Das Regenwasser sollte möglichst auf den Einzelgrundstücken versickern. Wo dies nachgewiesenermaßen nicht möglich ist, kann ein Anschluß an die Regenwasserleitung erfolgen.  
Die Kosten für das Schmutzwassersiel im ganzen Plangebiet belaufen sich voraussichtlich auf 140.000,-- DM.  
=====

3. Sonstige Versorgungsanlagen

Das gesamte Plangebiet wird mit Wasser (städt. Wasserwerk), Elektrizität (Schlesweg), Fernsprechanlagen (Post) und - bei Bedarf - mit Erdgas (Stadtwerke Lübeck), versorgt.

4. Die Müllbeseitigung

wird durch die städt. Müllabfuhr vorgenommen. Es besteht Anschlußzwang.

5. Grünanlagen und Kinderspielplätze

Die Grünanlagen und der Kleinkinderspielplatz zwischen der Bebauung sind vom Bauträger anzulegen und zu unterhalten. Für die Anlage des Bolzplatzes entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 30.000,--DM  
=====

VIII

Kostendeckung

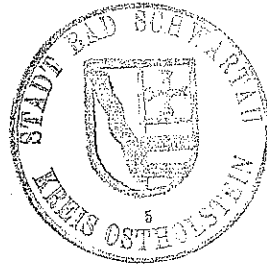
1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Abgaben nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.3.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 44) iVm. der hierzu ergangenen Ortsatzung. Diese Abgabe kann ganz oder teilweise durch Bundesfinanzhilfen abgelöst werden. Mit Hilfe dieser Abgabe bzw. Finanzhilfe sollen finanziert werden:
  - a) die in Abschn. V Ziff. 2 u. 3 genannten Folgeeinrichtungen und der unter Ziff. 4 genannte Bolzplatz,
  - b) Maßnahmen, die durch die Bebauung des Gebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Die Straßenbaukosten (Abschn. VII Ziff. 1, Buchstabe a und b) von 170.000,-- DM und 50.000,-- DM, zusammen 220.000,-- DM werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes iVm. mit der hierzu ergangenen Ortssatzung gedeckt. Für die Stadt verbleibenein Kostenanteil von 10 v.H. = 22.000,-- DM und die Kosten für den unter Abschn. V Ziff. 1 Buchstabe c) aufgeführten Fußweg in Höhe von 10.000,-- DM, dessen Kosten nicht Erschließungsaufwand im Sinne des § 129 BBauG sind.
3. Die Kosten der Grundstücksentwässerung (Abschn. VII, Ziff. 2) werden durch Gebühren bzw. Beiträge gedeckt. Die Abgaben werden aufgrund der jeweils geltenden Satzung erhoben, die aufgrund des Kommunalabgabenrechtes erlassen wurde.

4. Die Kosten für sonstige Versorgungsanlagen (Abschnitt VII, Ziff. 3) erheben die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern.

Bad Schwartau, den 10. April 1972  
600 Bü/La.

Stadt Bad Schwartau

Der Magistrat



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister