

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17/IV. Änderung der Stadt Bad Schwartau  
(Gebiet links und rechts der Kaltenhöfer Straße) für den Teilbereich  
zwischen Breslauer Straße und Kaltenhöfer Straße

---

### I. Gründe für die Aufstellung der IV. Änderung

Der Ursprungsplan weist die besagte Teilbereichsfläche als allgemeines Wohngebiet mit einer ca. 25.- 30 m tiefen überbaubaren Fläche aus, die sich im wesentlichen entlang der neuen Planstraße (Breslauer Straße) konzentrieren sollte. Die Planstraße wurde mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn, einer einseitigen Parkspur sowie jeweils rechts- und linksseitig höherliegenden Gehwegen festgesetzt. Die Inanspruchnahme der Straßenfläche fordert die Überlassung dieser durch die Anlieger (Eigentümer). Diese erklären ihre Bereitwilligkeit zur Übergabe dieser Flächen mit der Forderung, den besagten Änderungsbereich mit einer zusätzlichen zweiten Bautiefe zu versehen.

Im weiteren soll zur Wohnumfeldverbesserung und zur verkehrlichen Beruhigung die Breslauer Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Maßgebliche Festsetzungen hierfür sind in der B-Plan-Änderung getroffen worden.

### II. Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau gemäß den §§ 2 und 8 i.V.m. § 30 des BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 und aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.11.1977 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11.11.1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249) als Satzung gemäß § 10 des BBauG in der Fassung vom 6.7.1979.

Die B-Plan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt. Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1976.

### III. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der IV. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 17 liegt im Stadtteil Kaltenhof (Gemarkung Schwartau, Rahmenkarte 1577) und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Breslauer Straße  
Im Osten: durch die westliche Grenze der vorhandenen Königsberger Straße  
Im Süden: durch die vorhandene Kaltenhöfer Straße (L 186/Straßenmitte)  
Im Westen: durch die Stettiner Straße (Straßenmitte).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

### IV. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht im westlichen und mittleren Bereich eine zweizeilige Bebauung vor. Den zur Kaltenhöfer Straße orientierten Grundstückseigentümern soll hierdurch im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke eine zweite

Bautiefe ermöglicht werden. Die festgesetzten Nutzungsmaße sind ausgerichtet auf Neubaumaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, daß die an der Kaltenhöfer Straße gelegene Altbausubstanz mittelfristig durch Neubaumaßnahmen ersetzt wird. Eine Regelung der Garagen- und Stellplatzfrage erfolgte für diesen Bereich im Hinblick auf Neubauten (siehe textliche Festsetzung). Durch die veränderte Grundstücksausnutzung ist die Frage der Entschädigung gemäß § 44 BBauG insoweit als nicht relevant zu betrachten, da den Eigentümern im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke eine zweite Bautiefe mit Aufschluß zur Breslauer Straße ermöglicht wird. Somit ist eine effektivere Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht. Es sollen hierdurch im wesentlichen für die vorhandene Bausubstanz Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die im Planentwurf ausgewiesene 1- und 2-geschossige Bauweise gleicht sich dem Gesamtgebietscharakter an. Vorherrschend für das Gebiet Marienholm ist im wesentlichen die Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der bestehenden Ringfunktion der Breslauer Straße soll diese als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Durch abwechselnde rechts- und linksseitig angeordnete Baum- und Parkflächen wird eine Fahrbahnverschwenkung erreicht, die zu einer Geschwindigkeitsminderung führen soll. Geh- und Fahrflächen werden niveaugleich gepflastert. Diese Maßnahme hat zugleich eine Wohnumfeldverbesserung zur Folge. Ein späterer Ausbau der Kaltenhöfer Straße muß zu gegebener Zeit über ein Planfeststellungsverfahren geregelt werden. Im Falle einer Ober- bzw. Unterführung der Eisenbahnlinie Lübeck - Puttgarden wurden im Bereich der Grundstückshausnummern 3 - 11 rückwärtige Pfeifenstielgrundstücke geplant, um den unmittelbar an der Kaltenhöfer Straße gelegenen Hausgrundstücken eine Aufschließung zu ermöglichen, da im Falle einer Ober- bzw. Unterführung ein Aufschluß dieser Grundstücke von der Kaltenhöfer Straße nicht gewährleistet ist.

#### V. Erschließung und Versorgung

Für den verkehrsberuhigten Ausbau der Breslauer Straße werden Kosten in Höhe von DM 356.000,-- erforderlich. Die Straßenbaukosten werden zu 90 % durch die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes i.V.m. der hierzu ergangenen Ortssatzung gedeckt. Für die Stadt Bad Schwartau verbleibt ein Kostenanteil von 10 %.

Die Stromversorgung wird durch die Schleswag AG gesichert. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Trägers der Stromversorgung ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind dem Träger der Stromversorgung geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Trägers der Stromversorgung zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind dem Träger der Stromversorgung die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Es besteht Anschlußzwang. Die Wasserversorgung ist durch die Städt. Betriebe gesichert. Die Entsorgung geschieht durch das städtische Sietnetz mit Anschluß an das Klärwerk Lübeck.

VI. Folgemaßnahmen

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

VII. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und des Bodens

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter VII.1. genannten Fläche nicht zustande, ist die Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG vorgesehen.
3. Im Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und des Bodens im einzelnen aufgeführt.

Bad Schwartau, den 21. 9. 1984



Stadt Bad Schwartau  
- Der Magistrat -

(Bahrtdt)  
Bürgermeister

Ergänzung der Begründung:

Die Berechnung über die Berücksichtigung des Immissionsschutzes ist in der Anlage, die Bestandteil der Begründung ist, aufgeführt. Danach liegt das Gebiet im Lärmpegelbereich I und erfordert ein Schalldämmmaß für Fenster von  $R_w$  25 dB (A).