

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau

- Kaltenhöfer Straße -

I

Gründe für die Aufstellung des B-Planes

1. Die zwischen der Kaltenhöfer Straße und der Wilhelmstraße liegenden*haben eine Tiefe bis zu 130 m. Da diese Grundstücke zum Teil gar nicht mehr bewirtschaftet werden können, bietet sich hier - besonders wegen der stadtnahen Lage - auch eine Verdichtung der Bebauung nach Errichtung einer neuen Erschließungsstraße an.
2. Das gleiche trifft für die Flächen zwischen der Königsberger- und Kaltenhöfer Straße zu.
3. Nachdem jetzt im Zuge des Neubaus der Autobahn der Ausbau der Kaltenhöfer Straße als Autobahnzubringer sowie die Brücke über die Bundesbahn in der Planung sind, ist in Zukunft mit einer nicht mehr durch die Bahnschranke unterbrochenen, direkten Verbindung dieses Wohngebietes mit dem übrigen Stadtgebiet zu rechnen. Damit werden die Voraussetzungen für die Verdichtung dieser Wohngebiete gegeben.

Der Bebauungsplan enthält neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie deren Erschließung Festsetzungen für die neuen Baugrenzen an der Kaltenhöfer Straße und berücksichtigt die durch den Ausbau der Kaltenhöfer Straße sowie der neuen Brückenrampe erforderlichen Veränderungen nach dem letzten Stand der Planung. Die Einzelheiten des Ausbaus der Kaltenhöfer Straße sollen durch ein Planfeststellungsverfahren endgültig geregelt werden.

II

Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den B-Plan Nr. 17 gem. §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 BBauG vom 23.6.1960 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 Schleswig-Holstein Seite 59) als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan wurde aus dem von der Stadtverordnetenversammlung am 20.9.1966 beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt. Die südlich der Kaltenhöfer Straße im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WR-Flächen werden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes diesem B-Plan entsprechend angepaßt.

Außerdem wird in diesem Zusammenhang das Gebiet westlich der Blücherstraße und nördlich der hinteren Häuserflucht der Moltkestraße aus dem übergeleiteten B-Plan Nr. 2 herausgenommen und in den B-Plan Nr. 17 eingegliedert.

*Grundstücke

III

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kaltenhof (Gemarkung Schwartau, Rahmenkarte 1577) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die vorhandene Königsberger Straße (Straßenmitte),
- Im Osten: Durch die vorhandene nach Süden abknickende Königsberger Straße bis zur Kaltenhöfer Straße und von dort aus durch die vorhandene Blücherstraße (Straßenmitte),
- Im Süden: Durch die vorhandene Wilhelmstraße (Straßenmitte) und die Verlängerung entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Flurstücke 629, 628, 627, 626, 625, 624 und 623 bis hin zur Blücherstraße,
- Im Westen: Durch die vorhandene Nikolausstraße und Stettiner Straße (Straßenmitte) bis zur Einmündung in die Königsberger Straße.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 15 ha, davon entfallen auf die neu zu erschließenden Flächen ca. 4,5 ha. Hier werden ca. 150 WE entstehen und das bewirkt für die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von 500 Einwohnern. Die Wohndichte in den Neubaugebieten beträgt damit ca. 110 E/ha Brutto-Bauland.

IV

Städtebauliche Maßnahmen

Das B-Plan-Gebiet gliedert sich in zwei Teile:

1. WR-Gebiet nördlich der Kaltenhöfer Straße. Die Bebauung entlang der Kaltenhöfer Straße soll in ihrer Entwicklung dahin gelenkt werden, daß die Wohnbebauung von der in Zukunft erheblich anwachsenden Verkehrsdichte auf der Kaltenhöfer Straße getrennt wird. Dies soll durch ein Zurückverlegen der Baugrenze um ca. 10 m erreicht werden. Der Zugang wird dann gefahrlos über die geplante Wohnstraße im Norden des Plan-Gebietes erfolgen. Die nördliche Bebauung der Planstraße soll in Form von Einfamilienhäusern eine Einfügung an die vorhandene Bebauung entlang der Königsberger Straße bilden, die durch den B-Plan in ihrem Bestand und Charakter gesichert werden soll.
2. WA-Gebiet südlich der Kaltenhöfer Straße. Da der Zugang im Gegensatz zu der nördlichen Bebauung weiterhin von der Kaltenhöfer Straße aus erfolgen muß, bietet sich hier die Errichtung von Ladengeschäften an, um das Wohngebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Das Gebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Südlich davon soll eine, sich durch Verlängerung der Gneisenaustraße anbietende Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden (WR-Gebiet). Um hier eine Einfügung in die vorhandene Bebauung zu erreichen, soll sich die vorhandene eingeschossige Bebauung der Gneisenaustraße an der südlich gelegenen Seite der Verlängerung fortsetzen und sich an der nördlich gelegenen Seite durch zweigeschossige Bauweise in die höhere Bebauung der Kaltenhöfer Straße einfügen. Mittelpunkt der neuen Bebauung bildet ein 6-geschossiges Wohngebäude.

Die vorhandene und eine charaktereinheitliche Bebauung der Wilhelm- und Nikolausstraße soll in ihrer weiteren Entwicklung nur durch Mindestfestsetzungen gelenkt werden.

V

Folgemaßnahmen

Durch die zusätzliche Ansiedlung von ca. 500 Einwohnern sind die Auswirkungen auf die Gemeindeverhältnisse zu berücksichtigen.

1. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Ein Ersatzgeschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs ist für die durch den Brückenneubau fortfallende Ladenzeile Ecke Kaltenhöfer Straße/Nikolausstraße im Erdgeschoß des 6-geschossigen Wohngebäudes in der verlängerten Gneisenaustraße geplant. Weitere Landengeschäfte befinden sich auf der südlich gelegenen Seite der Kaltenhöfer Straße und es bleibt zu erwarten, daß auch bei Zurücklegung der Straßenflucht diese bestehen bleiben und somit der entstehende Bedarf voll befriedigt werden kann.

2. Schulverhältnisse

Bei einer Zahl von 150 WE ist mit einer Zahl von max. 120 Schulkindern, das entspricht vier Schulklassen, zu rechnen. 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 Bad Schwartau, die in einer Entfernung von ca. 700 m vom Plan-Gebiet liegt, aufgenommen werden.

3. Kindergarten

Im Stadtteil Kaltenhof ist bisher weder ein Kindergarten vorhanden, noch geplant, und somit muß der Bedarf von anderen Stadtteilen gedeckt werden. Die in unmittelbarer Nähe des Plan-Gebietes liegende katholische Kirche plant im übrigen die Errichtung eines Kindergartens.

4. Kinderspielplätze

Für Kleinkinder ist an der Ecke Kaltenhöfer Straße/Blücherstraße ein Kinderspielplatz vorhanden. Nördlich der Planstraße nahe der Königsberger Straße ist ein weiterer Kinderspielplatz geplant. Für größere Kinder ist ein Spiel- und Bolzplatz im Wald an der Nikolausstraße vorhanden, der den zu erwartenden Bedarf auch berücksichtigt.

VI

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen 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 Gneisenaustraße einschl. Grunderwerb, Straßenentwässerung und Beleuchtung entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 250.000,-- DM
 - b) Für den Ausbau der Planstraße zwischen der Kaltenhöfer und der Königsberger Straße entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 230.000,-- DM

a) und b) zusammen: 480.000,-- 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 Anschluß an die Regenwasserleitung erfolgen.

Die Kosten für das Schmutzwassersiel im Plan-Gebiet nördlich der Kaltenhöfer Straße belaufen sich auf voraussichtlich 110.000,-- DM, im Plan-Gebiet der verlängerten Gneisenaustraße auf voraussichtlich 85.000,-- DM.

3. Sonstige Versorgungsanlagen

Das gesamte Plan-Gebiet wird mit Wasser (Städt. Wasserwerk), Elektrizität (Schleswig), Fernsprechanlagen (Post) und - bei Bedarf - mit Erdgas (Stadtwerke Lübeck), versorgt.

4. Die Müllbeseitigung

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

5. Der nördlich der Planstraße nahe der Königsberger Straße vorgesehene Kinderspielplatz wird von der Stadt errichtet und unterhalten. Für die Anlage dieses Kinderspielplatzes einschl. Grunderwerb entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 35.000,-- DM.

VIII

Kostendeckung

1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Bad Schwartau Abgaben nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.3.1970 (GVOBl Schleswig-Holstein S. 44) in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortsatzung.

Mit Hilfe dieser Abgabe sollen finanziert werden:

- a) Die in Abschnitt V Ziff. 2 genannten Folgeeinrichtungen,
 - b) Maßnahmen, die durch die Bebauung dieses Gebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Die Straßenbaukosten (Abschnitt VII Ziff. 1., Buchstabe a) und b) von 250.000,-- DM und 230.000,-- DM, zusammen 480.000,-- DM werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortssatzung gedeckt. Für die Stadt verbleibt ein Kostenanteil von 10 v. H. = 48.000,-- DM.

Es wird festgestellt, daß die Kosten, die für den Ausbau der Kaltenhöfer Straße, insbesondere für die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges, erforderlich werden, nicht zu den Erschließungskosten für die Gneisenaustraße und die Planstraße nördlich der Kaltenhöfer Straße gehören.

3. Die Kosten der Grundstücksentwässerung (Abschnitt 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.

IX

Sonstiges

1. Das Plangebiet liegt in einem vorgesehenen Wasserschutzgebiet, vgl. Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone, der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Schwartau im Sinne von § 13 der Lagerberhälterverordnung vom 15.9.1970 (GVObI. S. 269) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften (Amtsbl. Schl.-H. 1970, S. 612).
2. Das Gebiet nördlich der Kaltenhöfer Straße wurde als Teil der "Tallandschaft der Schwartau" mit Anordnung des Herrn Landrats des Kreises Eutin als untere Naturschutzbehörde vom 27. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-H./AAz. 1969, S. 109) einstweilig sichergestellt. Ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau als Baugebiete ausgewiesenen Gebiete.

Bad Schwartau, den 4.6.1973
Az.: 622.2-17 Bo/Dy



Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat

Blankenburg
(Dr. Blankenburg)
Bürgermeister

