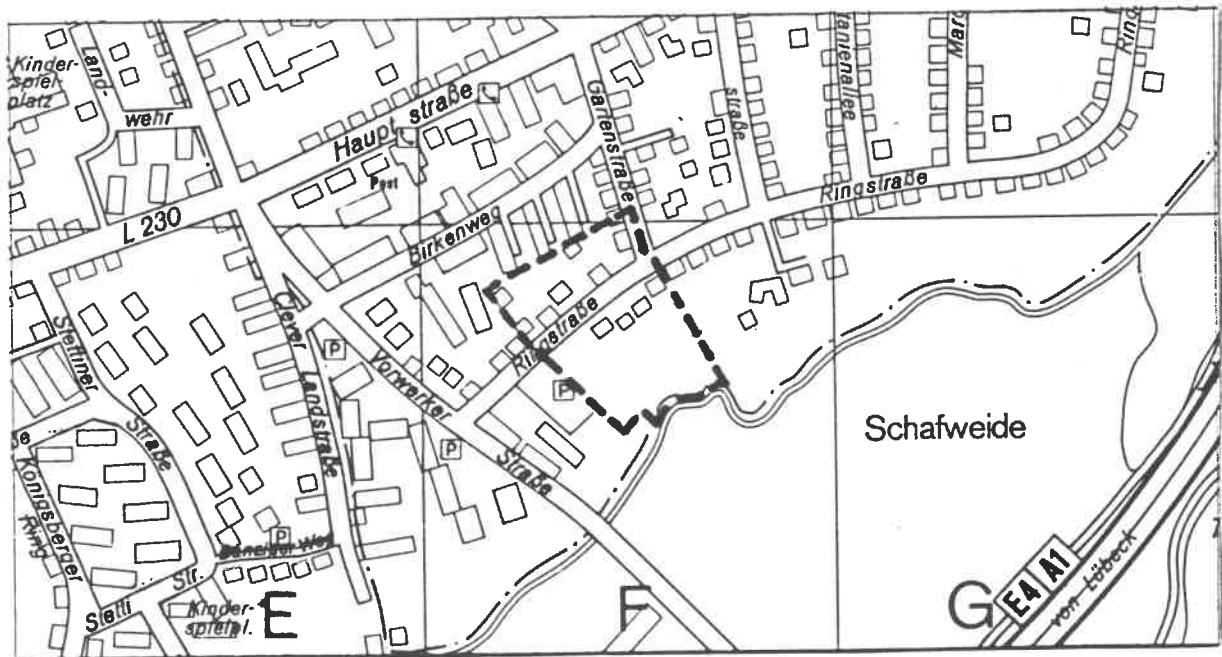


B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 24/I. Änderung
für das Gebiet Vorwerker Straße

Teilbereich beidseitig der Ringstraße, Flurstücke 713 bis 725 und
742 bis 747 einschließlich 727/2



Inhalt:

- I. Ziel und Zweck der Planung
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Plangebietes
- IV. Bauliche und sonstige Nutzung
- VI. Verkehr und technische Infrastruktur
- VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
- VII. Kosten und Finanzierung

Die Änderung des B-Planes Nr. 24 für den vorgesehenen Teilbereich ist erforderlich, damit auf den Grundstücken an der Ringstraße eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Nutzung realisiert werden kann.

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den B-Plan Nr. 24./I. Änderung der Stadt Bad Schwartau gemäß den §§ 2,8 in Verbindung mit § 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.11.1977 und des § 82 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 24.02.1983 als Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches.

Die B-Plan-Änderung deckt sich mit den geplanten Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen F-Planes (neu) für das Stadtgebiet von Bad Schwartau und des gültigen (alten) F-Planes.

Mit der Wirksamkeit dieses Änderungsgebietes wird der Teilbereich des B-Planes Nr. 24 aufgehoben.

III. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Cleverbrück und grenzt im Süden an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Gewässer des Landgrabens bildet die südliche Stadtgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt ein Gebiet von ca. 2,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 719 bis 725 und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 713

Im Nordosten: durch das Flurstück 747 und die Gartenstraße

Im Südosten: durch den Landgraben und das Flurstück 729/2

Im Südwesten: durch das Flurstück 729/2

Südlich der Ringstraße ist das Plangebiet durch eine Einzelhausbebauung im Villenstil geprägt. Es handelt sich um die älteste Villensiedlung in Bad Schwartau. Das Gebiet wurde in den Jahren um 1910 als "Villenkolonie Cleverbrück" aufgebaut und hat seinen Gesamtcharakter bis heute bewahrt. Die Grundstücke erstrecken sich in einer Tiefe bis zu 140 m bis zum

Deshalb ist hier im Anschluß an die südlich angrenzende, vorhandene Grünfläche eine weitere öffentliche Grünfläche ausgewiesen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Eine Fußwegverbindung soll diesen Bereich der Öffentlichkeit erschließen.

Die Maßnahmen beziehen sich hauptsächlich auf eine naturgemäße und standortgerechte Bepflanzungsart und Pflegeform wie im Textteil Punkt 4 aufgeführt.

Die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung "Landgraben wird durch den Wasser- und Bodenverband Ostholstein sichergestellt. Bei diesen Arbeiten dürfen die vorhandenen Pflanzen und Gehölzbestände an den Ufern nicht nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 12 Abs. 2 Landschaftspflegegesetz).

Die Ausweisung hinsichtlich der Art und Maßes der baulichen Nutzung nördlich und südlich der Ringstraße wurden unter besonderer Berücksichtigung der ortstypischen Bebauung dieses überwiegend bebauten Bereichs getroffen. Hierbei handelt es sich um Teile der Villenkolonie Cleverbrück aus dem Jahre 1908 bis 1910, welche u.a. durch einen besonders hohen Grundstücksanteil geprägt ist. Die Parzellierungsstruktur und historisch geprägte Bauweise wird durch die Planänderung beibehalten. Bauliche Erweiterungen, die im rückwärtigen Bereich möglich sind, beeinträchtigen das Ortsbild nicht nachhaltig.

Bei der Frage einer Höherausnutzung der Grundstücksflächen wurden besonders der vorhandene städtebauliche und landschaftliche Charakter des Gebietes zur Beurteilung herangezogen. So wurden die straßenseitigen überbaubaren Flächen relativ großzügig in einer Tiefe von 20 m ausgelegt, um eine mögliche Erweiterung von Wohnraum sicherzustellen. Eine 2. Bautiefe dagegen wurde zur Wahrung des spezifischen Ortsbildes nicht erwogen, da diese zu einer unangebrachten städtebaulichen Verdichtung und damit letztlich zum Verlust des Villencharakters geführt hätte.

V. VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch die Ringstraße voll erschlossen. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen können auf dem benachbarten Flurstück Nr. 741/4 außerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz.