

Stadt Bad Schwartau
Bauamt/Stadtplanung
Az.: 60.11 Krä/hr
6-4-23.T3x

Begründung

zum B-Plan Nr. 24/II. Änderung
für das Gebiet am Vorwerk - ehemals Vorwerker Straße -
Teilbereich am Landgraben/Clever Landstraße

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Cleverbrück im Grenzbereich zur Gemeinde Stockelsdorf (im Westen) und der Hansestadt Lübeck (im Süden). Der am Süden des Gebietes verlaufende Landgraben bildet die (historische) Grenze zu Lübeck die Clever Landstraße die Grenze zwischen Stockelsdorf und Bad Schwartau. Das Plangebiet umfaßt eine ca. 2 ha große Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 24 (Vorwerker Straße), der seit dem 02.06.1977 rechtsverbindlich ist.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ursprungsplan Nr. 24 setzt am Süden der Clever Landstraße eine Grünfläche fest, wodurch in dem seinerzeit gültigen 50 m breiten Erholungstreifen die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verhindert wurde. Da zwischenzeitlich die Landesverordnung über den Erholungsschutzstreifen am Landgraben aufgehoben worden ist, läßt sich diese Ausweisung aus heutiger Sicht und insbesondere unter dem Gesichtspunkt des knappen Wohnbaulandes nicht aufrechterhalten. Zur Zeit unterliegen die Flächen am Ende der Clever Landstraße noch einem faktischen Bauverbot. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen besaßen bisher lediglich den Status des Bestandschutzes, wodurch bauliche Erweiterungen und Veränderungen ausgeschlossen waren. Eine bauliche Entwicklung hat in diesem Bereich aufgrund der bestehenden Rechtslage in den letzten 20 Jahren seit Bestehen des Ursprungsplanes so gut wie nicht stattgefunden. Die seinerzeit vorhandenen Gebäude blieben bis zum heutigen Zeitpunkt stehen. Ein öffentlicher Grünbereich ist ebenfalls nicht entstanden oder angelegt worden.

Die hier noch befindlichen Baulandreserven sollen nun durch diese Planänderung einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Der vorhandene öffentliche Grünbereich am Landgraben, östlich des Baugebietes, bleibt hiervon unberührt. Der Fortfall des Erholungsschutzstreifens wirkt sich somit lediglich in dem zum Teil bebauten Bereich am Ende der Clever Landstraße aus.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Plan gemäß § 8 in Verbindung mit § 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 02.04.1990 und des § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Geringfügige Abweichungen begründen keine Änderung des F-Planes, da dieser im Maßstab 1:10.000 dargestellt und nicht parzellenscharf ist. Die geringfügige Abweichung von der dort dargestellten Wohnbaufläche wird in dem neu aufgestellten F-Plan der Stadt Bad Schwartau bereinigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau im Maßstab 1:5.000 sieht eine ca. 50 m breite öffentliche Grünfläche am Landgraben vor. Hierfür ist eine Änderung/Anpassung an die Ziele dieser B-Plan-Änderung erforderlich.

4. Planinhalte

Durch die Überplanung des Gebietes kann zusätzlicher Wohnraum für ca. 9 Wohneinheiten geschaffen werden. Außerdem werden die am unteren Ende befindlichen Gebäude am Landgraben in ihrem Bestand gesichert, können erweitert oder neu errichtet werden. Es handelt sich hier um ein älteres Dreifamilienhaus, datiert aus dem Jahre 1800, welches mehrfach umgebaut wurde, sowie um ein ehemaliges Behelfsheim. Die nördlich davon befindliche Reihenhauszeile wird ebenfalls bestandsmäßig gesichert, wobei die getroffene Ausweisung zum Teil Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, um den gestiegenen Wohnflächenansprüchen gerecht zu werden.

Auf Stockelsdorfer Seite der Clever Landstraße erstreckt sich die Bebauung bis an den Wendehammer, auf Schwartauer Seite dagegen befindet sich zwischen der Reihenschanlage und der Altbauung am Landgraben eine größere Baulücke, die durch diese Planänderung einer Bebauung zugeführt wird. Auf den bis zu 65 m tiefen Grundstücken der Reihenschanlage wird durch eine mittige Teilung eine zusätzliche Bebauung mit 2 Doppelhäusern oder alternativ 2 Wohnhäusern mit jeweils 3 Wohneinheiten ermöglicht.

Die besondere verkehrliche Situation des Gebietes (Erschließung über eine schmale Wohnstraße mit einseitigem Fußweg) machte es erforderlich, Maßnahmen zur Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs zu ergreifen. Hier bot sich die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mögliche Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden an.

Die am nördlichen Gebietsrand auf den Flurstücken 730 und 731 ausgewiesene zusätzliche Bebauungsmöglichkeit kann erst genutzt

werden, wenn das auf dem Flurstück 731 befindliche ältere Wohnhaus abgerissen und ein Grundstücksaustausch - oder die Bildung von Wohnungseigentum (ohne Realteilung) - durchgeführt wird. Wenn eine Grundstücksteilung bevorzugt wird, kann das Hintergrundstück über die vorhandene Privatzufahrt auf dem Flurstück 731 (z.B. durch Eintragung eines Wegerechtes) erschlossen werden.

Im Geltungsbereich befindet sich die Trassierung für einen Wanderweg zwischen der Clever Landstraße und der Straße "Zum Vorwerk", der einen Teil des Wanderweges am Landgraben auf Stockelsdorfer Seite darstellt. Dieser endet bisher auf Stockelsdorfer Gebiet, etwa südlich der Stettiner Straße. Die Ergänzung des fehlenden Teils bis auf Schwartauer Gebiet ist auf Stockelsdorfer Seite durch bereits realisierte Bauvorhaben künftig ausgeschlossen. Deshalb ist die Weiterführung des Wanderweges über eine Querung des Landgrabens auf Lübecker Seite auf dem Gelände der ehemaligen Trave-Kaserne vorgesehen (16. F-Plan-Änderung der Hansestadt Lübeck). Dieses Wegestück wird aber nicht für Radfahrer geeignet sein, so daß auf die Verbindung auf Schwartauer Seite nicht verzichtet werden kann. Im Ursprungsplan war an dieser Stelle lediglich ein Leitungsrecht ausgewiesen. Die hier befindlichen Versorgungsleitungen liegen nun im Bereich des öffentlichen Wanderweges.

Durch die Ausweisungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so daß hierfür Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 8 a BNatSchG festzusetzen waren. Ein Eingriff in diesem Sinne stellen ausschließlich die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten dar, die durch den Ursprungsplan noch nicht gegeben waren.

Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um Hausgärten, also Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch Veränderung der Nutzung dieser Flächen wird das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" nicht beeinträchtigt, so daß hierfür auch keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" ist ausgeglichen, weil das Schmutzwasser abgeführt wird und das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie Wegen und Stellplätzen im Untergrund versickert wird. Hierzu wurden für Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähige Oberflächenbeläge festgesetzt und der Versiegelungsumfang auf die baulichen Anlagen beschränkt.

Für den Eingriff in das Schutzgut "Boden" wären im Verhältnis 1 zu 0,3 für Gebäudeflächen und 1 zu 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem Biotop zu entwickeln. Der hier ermittelte Flächenbedarf von ca. 250 qm kann ermäßigt werden um 75 % der Flächen der Grundstücke, die naturnah zu gestalten sind. Da die geplante naturnahe Grünfläche aber mindestens 800 qm beträgt, kann dieser Eingriff als nahezu ausgeglichen angesehen werden, obwohl die Ermäßigung nicht mehr als die Hälfte des Flächenbedarfes betragen sollte. Zur weiteren Kompensation wurden deshalb ^{die} Pflanzung von Hausbäumen (mindestens 1 Laubbaum

pro Wohneinheit), einer Hecke sowie Fassadenbegrünung an Giebelwänden festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Der Eingriff wurde insgesamt minimiert durch eine flächensparende kompakte Bauweise mit Gebäuden mit jeweils max. 3 Wohneinheiten.

Die Ausweisungen des B-Planes entsprechen nicht ⁱⁿ der Gänze den Zielen des Landschaftsplanes.

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau ist daher im Zuge dieser B-Plan-Änderung entsprechend anzupassen bzw. zu ändern. Die enthaltene Darstellung einer Grünfläche zwischen dem Landgraben und der Clever Landstraße ist zu reduzieren und zum Teil in eine Nutzung für bauliche Zwecke abzuändern.

Diese Abweichung der Inhalte des B-Planes von den Ergebnissen der Landschaftsplanung beeinträchtigt die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich. Die "Herausnahme" einer Grünfläche findet nur auf dem Plan statt, da die in Frage kommende Fläche seit langem überwiegend bebaut ist und ein Abgang der zum Teil im guten Zustand befindlichen Bausubstanz in absehbarer Zeit und die Umwandlung in öffentliche naturnahe Grünfläche nicht zu erwarten ist (Bestandschutz). Somit darf davon ausgegangen werden, daß die Ziele des Landschaftsplanes im Bereich unterhalb der Clever Landstraße bis zum Landgraben nicht erreicht werden.

Weiterhin waren bei den Planungsüberlegungen die starke Nachfrage nach Wohnraum besonders zu berücksichtigen und führten zu den entsprechenden Planausweisungen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Das Plangebiet ist über die Clever Landstraße voll erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden. Die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll wird durch den Zweckverband Ostholstein durchgeführt. Die im Bereich des Wanderweges vorhandene Druckrohrleitung der Gemeinde Stockelsdorf wird durch diese Planung nicht verändert.

Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die für den Ausbau der Clever Landstraße erforderlichen Flächen sowie um den Wanderweg.

Die Kosten hierfür werden aus den jeweiligen Haushaltsmitteln der Stadt Bad Schwartau beglichen. Erschließungskosten können ggf. nach KAG für die Erweiterung und Verbesserung der Straßenanlagen erhoben werden.

Bad Schwartau, den 15.11.95

Stadt Bad Schwartau - Der Magistrat -



[Handwritten signature]
(Wegener)
Bürgermeister