
Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 24/III. Änderung
für das Gebiet Zum Vorwerk**

**Teilfläche 1: Einmündungsbereich Clever Landstraße
Teilfläche 2: Einmündungsbereich Ringstraße**

Teilfläche 1:

Der Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet Zum Vorwerk (ehemals Vorwerker Straße) ist seit dem 02.06.1977 rechtsverbindlich und hat seitdem zwei Teiländerungen erfahren (1. Änderung: Bereich Ringstraße; 2. Änderung: Bereich Clever Landstraße/Landgraben).

Beidseitig der Clever Landstraße in der Straße Zum Vorwerk weist der Ursprungsplan zwei Parkierungsflächen aus, wobei lediglich die südlich gelegene aufgrund eines dort ansässigen Einzelhandelsbetriebes frequentiert wird. Im Anschluß an diesen öffentlichen Parkplatz befindet sich eine Aufreihung privater Stellplätze.

Die nördlich gelegene Parkplatzfläche wird dagegen kaum genutzt, da sie einerseits zu einem großen Teil als Standort für Wertstoffcontainer des Zweckverbandes genutzt wird und andererseits hier kein Bedarf besteht.

Im Zuge einer allgemeinen Baulandknappheit stellte sich die Frage nach einer effektiveren Nutzung dieser Flächen, die mit einer städtebaulichen Aufwertung des Einmündungsbereichs verbunden werden sollte. Angesichts der Tatsache, daß im Bereich der Straße Zum Vorwerk weiterhin Parkplätze in Längsaufstellung vorhanden sind, kann durch Reduzierung bzw. Überplanung einer der o. a. Parkplatzflächen zusätzliches Bauland geschaffen werden.

Die nördlich gelegene Fläche kam aufgrund ihres keilförmigen Zuschnitts kaum für eine bauliche Nutzung in Betracht. Die südlich gelegene Parkierungsfläche dagegen kann nur z. T. für eine bauliche Nutzung bereitgestellt werden, weil zum Ausgleich für den Verlust von öffentlichen Parkplätzen ein Teil dieser Fläche der privaten Stellplatzanlage zugeschlagen wurde, so daß hier künftig statt einer einreihigen eine zweireihige Aufstellung möglich sein wird.

Die zur Bebauung anstehende Fläche kam für eine Wohnbaunutzung nur bedingt in Frage, obwohl diese innerhalb der WA-Nutzung prinzipiell möglich wäre. Die Planung wurde deshalb auf eine niedrige, überwiegend eingeschossige Bebauung abgestellt, z. B. für die Errichtung eines Verkaufs- oder Ausstellungspavillons. Aus diesem Grunde wurde der Zuläs-

sigkeitskatalog im WA-Gebiet um die "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" hierfür erweitert.

Die nördlich gelegene Parkierungsfläche wird zur Schaffung von zusätzlichem Parkraum geringfügig verändert, und für die dort befindlichen Wertstoffcontainer wird an separater Stelle (neben dem vorhandenen Trafo) ein Standort ausgewiesen.

Durch diese Änderung müssen einige Laubbäume entfernt werden, die sich aber z. T. versetzen lassen. Darüber hinaus ist zwischen Bebauung und der privaten Stellplatzfläche eine neu anzulegende Baumreihe vorgesehen.

Teilfläche 2:

Die öffentliche Parkierungsfläche im Einmündungsbereich der Ringstraße (Flst. 741/4) ist in der ausgewiesenen und ausgebauten Größenordnung ebenfalls nicht erforderlich und soll durch die Planänderung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dieser Parkplatz war ursprünglich für einen geplanten Kindergarten vorgesehen, dessen Planung aber durch die 1. Änderung zugunsten einer reinen Wohnbaunutzung aufgegeben wurde. konsequenterweise soll nun diese Fläche ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Parken ist weiterhin im Verlauf der Ringstraße möglich.

Erschwerend für eine Umnutzung dieser Fläche zu einer WR-Fläche kam hinzu, daß an der Südwestgrenze des Grundstücks die Zufahrt zu einer Garagenanlage verläuft. Der B-Plan sieht deshalb die Verlegung der Zufahrt in Richtung der Straße Zum Vorwerk vor, um Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner im WR¹-Gebiet zu vermeiden.

Die Verlegung ist auch für die Bewohner der Blöcke im WR²-Gebiet vorteilhafter, da einerseits die Länge der Zufahrt kürzer ist und sich andererseits durch die Lage an der Gebäudegiebelseite weniger störend auswirkt.

Gemäß § 6 Abs. 12 und 13 LBO können die notwendigen Abstandsflächen in bebauten Gebieten reduziert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse dies rechtfertigen und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Die nordöstliche Garagenzeile im WR²-Gebiet unterschreitet das nach § 6 Abs. 10 LBO erforderliche Abstandsmaß. Wegen der geringen Auswirkung auf Nachbargrundstücke kann eine solche Abweichung aber gestattet werden.

Bad Schwartau, d. 10. 6. 1997

Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat


(Wegener)
Bürgermeister

