

B E G R Ü N D U N G

zum B-Plan Nr. 29 der Stadt Bad Schwartau für
das Gebiet der Pariner Str., Eutiner Str. und
Schulstraße

I. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der neue Generalverkehrsplan der Stadt Bad Schwartau erfordert im Innenstadtbereich zwischen Pariner Str. und Schulstr. die Aufstellung eines B-Planes. Unter anderem erfordert die neue Straßenführung den Abriß einiger Gebäude an der Ecke Eutiner Str./Schulstr. Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte der an der Eutiner Straße liegenden Grundstücke liegt ein Teil des Geländes ungenutzt. Durch eine Teilung wird das Gelände wirtschaftlich optimal ausgenutzt und erfährt gleichzeitig eine Wertbesserung.

II. Rechtsgrundlage:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Bad Schwartau gem. den §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 des BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung vom 18.8.1976 und aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 6.4.1973 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (Gesetz und Verordnungsbl. Schl.-H., S. 59) als Satzung gem. § 10 des BBauG vom 18.8.1976. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (5. Änderung) der Stadt Bad Schwartau entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.9.1977.

Der Bebauungsplan ist jedoch nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die als Grünfläche - Parkanlage - festgesetzte Fläche im Nordwesten ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Übereinstimmung wird mit der nächsten Flächennutzungsplanänderung (7. Änderung) herbeigeführt werden.

III. Lage und Umfang des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Einmündung der Pariner Str. in die Eutiner Str.
im Osten	durch die Mitte der Eutiner Straße,
im Süden	durch die Einmündung der Schulstraße in die Straße Am Markt
im Westen	durch die östliche Grenze des Schulgrundstückes sowie durch die Flst. 954/3, 955, 934/1 und 934/2.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Das Planungsgebiet wird zu ca. 3/5 als allgemeines Wohngebiet und zu ca. 2/5 als Mischgebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet erstreckt sich entlang der Eutiner Str. und der Schulstraße. Die bauliche Ausnutzung ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes. Der westlich gelegene Teil des Bebauungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit ein- und zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Der nördlich gelegene Bereich des Planungsgebietes weist ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit zwei bis sechs Geschossen aus. Das gesamte Planungsgebiet weist ca. 17 Einfamilienhäuser und ca. 100 Wohneinheiten incl. Läden auf, was ca. 300 Einwohnern entspricht. Der westlich gelegene Bereich des Plangebietes wird von der Pariner Str. durch eine ca. 190 m lange Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Bei der westlich dieser Straße gelegenen Bebauung besteht aufgrund einer vorhandenen, ca. 12 m breiten Böschung die Möglichkeit, einer zweigeschossigen Hangbebauung. Im Norden schließt sich dem Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 an, im Osten der Bebauungsplan Nr. 38, im Süden der B-Plan Nr. 39, im Westen der B-Plan Nr. 3 sowie im Nordwesten der B-Plan Nr. 5. Es wurde versucht, die vorhandene Bebauung im Plangebiet weitgehend in die neue Planung zu integrieren. Das betrifft im wesentlichen die Bebauung an der Eutiner Straße. Öffentliche Parkflächen sind im Plangebiet nur zum Teil ausgewiesen, da in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Seite auf der Eutiner Str., wie aus der Planzeichnung ersichtlich, ein Großraumparkplatz vorhanden ist. Durch diesen Großraumparkplatz wird 1/3 der je Wohnungseinheit erforderlichen Stellplätze gedeckt. Der durch die Stichstrasse entfallene KSP ist auf dem Grundstück 937/4 auszuweisen.

Die nach dem Generalverkehrsplan vorgesehene neue Straßenführung bedingt eine Veränderung der Straßenführung der Schulstraße in die B 2o7. Hierdurch wird der Abbruch der vorhandenen Gebäude auf den Flst. 948/949/950 und 951/2 erforderlich. Der B-Plan sieht für diese Grundstücke eine den Verkehrsverhältnissen und der Gesamtsituation angepaßte neue Bebauung vor mit einer rückwärtigen Erschließung über ein 2-geschossigen Parkdeck (1TG-Geschoss + 1 Oberdeck

Die im B-Plan dargestellte neue Straßenführung im Bereich des Knotenpunktes B 2o7/L 185 ist keine Planung des Bundes oder des Landes. Der Anschluß der geplanten Stichstraße an die K 18 hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenbauamt nach den maßgebenden technischen Vorschriften zu erfolgen. An den Straßeneinmündungen sind gem. RAST-E Sichtflächen vorzusehen. Diese sind im B-Plan auch festgesetzt. Das im Inneren gelegene Wohngebiet wird gegen die Lärmbelastung der Straße, hier insbesondere der B 2o7, mit ca. 6.000 Kfz. pro 24 Stunden durch die vorgeschobene Mischbebauung abgeschirmt. Insofern erübrigt sich eine Berechnung nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

V. Folgemaßnahmen:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch die zentrale Lage des Plangebietes ausreichend gesichert. Schule und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

- a) Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen, als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
- b) Kommt eine Einigung wegen der zu Übereignung anstehender Flächen nicht zustande, so ist die Enteignung gem. den §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.
- c) Im Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

Die Verkehrsbelastung im Bereich Schulstraße/Eutiner Str. wird keine Zufahrt zu den Grundstücken zulassen. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken soll entweder über die Stichstraße oder über das Flst. 952 erfolgen. Entsprechende Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die obenangegebene Neuordnung der Grundstücksgrenzen im Bereich der Einmündung Schulstraße/Eutiner Str., Flst. 948, 949, 950 und 951/2 wird in diesem Zusammenhang eine Umlegung nach dem BBauG (§ 45 ff.) erforderlich.

VII. Erschließung und Versorgung:

Für den verkehrsgerechten Ausbau der Stichstraße im Plangebiet entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 152.000,-- DM. Das Versorgungsnetz wird durch die zusätzliche Bausubstanz vergrößert, ebenso wird das Versorgungsnetz mit Wasser (Städt. Wasserwerk), Fernsprechanlagen (Post) und Gas (Stadtwerke Lübeck) den Erfordernissen entsprechend vergrößert. Dabei wird die Gasversorgung nur dann vorgenommen, wenn ein Bedarf in diesem Gebiet besteht. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leitungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Es besteht Anschlußzwang. Die Stichstraße ist für Müllfahrzeuge befahrbar. Der Wendekreisradius ist aus diesem Grunde mit 9,00 m festgelegt.

Das Schmutzwasser wird an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt angeschlossen und an das Klärwerk in Lübeck abgeleitet. Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickern. Wo dieses nicht möglich ist, wird ein Anschluß an die Oberflächenentwässerung hergestellt werden.

VIII. Kostendeckung:

1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Abgaben nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.3.1970 (GVBl. Schl.-H. S. 44) in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortssatzung. Mit Hilfe dieser Abgabe sollen finanziert werden:
 - a) die Folgeeinrichtungen auf dem schulischen Sektor,
 - b) Maßnahmen, die durch die Bebauung des B-Plan-Gebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Strassenausbau im Bereich des B-Planes:
Kosten für den Ausbau der neuen Umgehungsstrasse ca. 170.000 DM. Die Finanzierung erfolgt zu 75% nach dem GVFG. Den Rest trägt die Gemeinde, bzw. wird durch die hierzu ergangene Ortssatzung geregelt. Die Kosten der Stichstrasse in Höhe von ca. 160.000 DM wird zu 90% durch Erschließungsbeiträge gedeckt und einem 10% Stadtanteil
3. Die Kosten für den anstehenden Grunderwerb im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Umgehungsstrasse beläuft sich auf ca. 1 Mill. DM. Die Kostendeckung erfolgt zu 75% nach dem GVFG, den Restanteil trägt die Stadt.

Für die Anlegung der Fußwege in diesem Bereich werden Beiträge nach § 8 KAG erhoben.

4. Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden durch Gebühren bzw. durch Beiträge gedeckt. Die Abgaben werden aufgrund der jeweils geltenden Satzung erhoben die aufgrund des Kommunalabgabengesetzes erlassen wurde.
5. Die Kosten für sonstige Versorgungsanlagen erheben die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern.

6.
Bad Schwartau, **29. JUNI 1978**
Az: 61 26 01-29 Lü/Dy



Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -

Bürgermeister