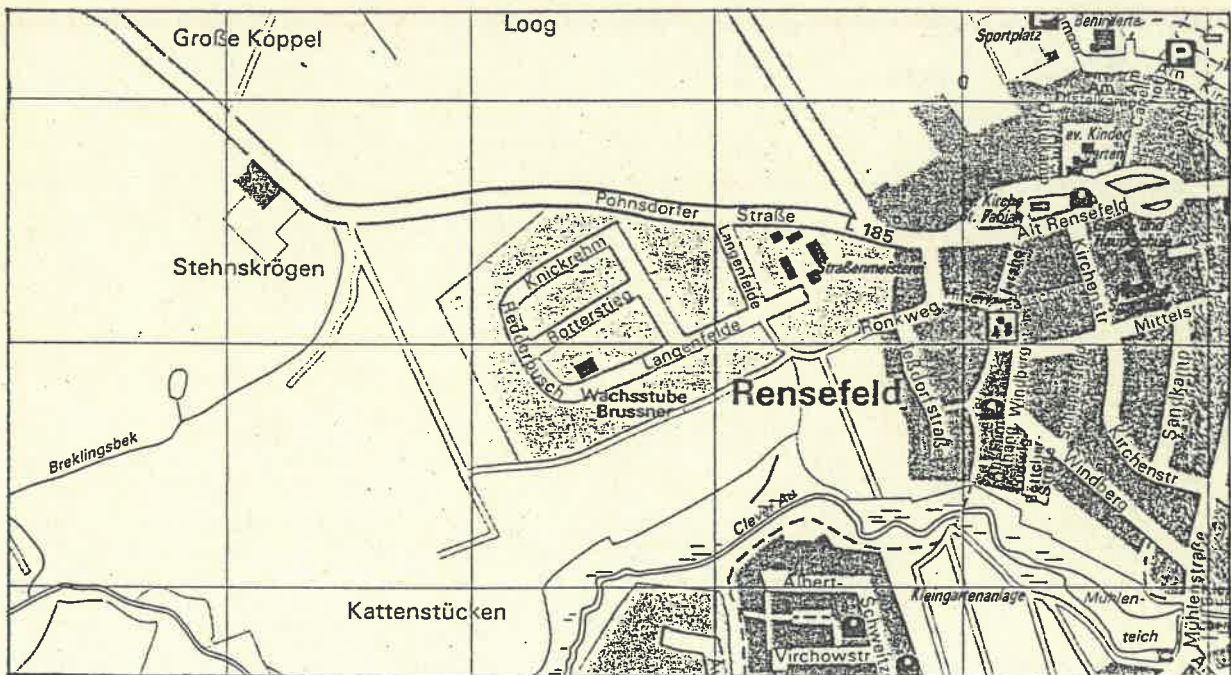


| Stadt Bad Schwanau | | |
|--------------------|------------------|-----------|
| zust. | Eintrag am / mit | Bl. / Bl. |
| | 20. APR. 1992 | |
| | Datum: | |

B E G R Ü N D U N G

zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
(Gewerbegebiet Langenfelde)

für das Gebiet zwischen Pohnsdorfer Straße (L 185), dem Rönkweg,
dem daran anschließenden Wirtschaftsweg sowie dem Flst. 952/1



Inhalt:

- I. Geltungsbereich
- II. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Bauliche und sonstige Nutzung
 - IV.I. Erschließung, Verkehr
 - IV.II. Gewerbegebiet
 - IV.III. Allgemeines Wohngebiet
 - IV.IV. Grünordnung
 - IV.V. Immissionsschutz
- V. Technische Infrastruktur
- VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
- VII. Erschließungskosten

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich am Ortsrand von Bad Schwartau südlich der L 185 (Pohnsdorfer Straße). Der Geltungsbereich ist im wesentlichen identisch mit dem Bereich des Ursprungsplanes Nr. 35, der seit dem 28.03.77 rechtsverbindlich ist. Er beinhaltet das Gewerbegebiet Langenfelde und die angrenzenden Wohnbauflächen westlich des Rönkweges sowie eine größere Freifläche im Südosten des Plangebietes. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 19,5 ha.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Ende der 70er Jahre erschlossene Gewerbegebiet Langenfelde ist inzwischen zu über 90 % bebaut. Lediglich eine 1,0 ha große Teilfläche im Südosten des Plangebietes zwischen Rönkweg und der L 185 wurde bisher nicht gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes baulich genutzt. Hierfür waren folgende Gründe ausschlaggebend:

- Der im B-Plan ausgewiesene, 20 m breite, zu bepflanzende Immissionsschutzstreifen, der zur Abschirmung des angrenzenden Wohngebietes vorgesehen war, hätte einen nicht unerheblichen Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche bedeutet.
- Die Erschließung des Geländes wäre nicht unproblematisch gewesen. Ein Aufschluß über den Rönkweg, der bisher ausschließlich Anliegerfunktion für das Wohngebiet Rensefeld Süd besitzt, wäre wegen des damit erzeugten Konfliktes zwischen Woh- und Gewerbeverkehr äußerst problematisch gewesen. Ein Aufschluß über die L 185 hätte ebenfalls nicht ohne Probleme erfolgen können, weil sich der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet und Zufahrten auf die Landesstraße einer Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers bedurft hätte.

Diese Gründe führten zur Umwandlung der Fläche in Wohnbauland und dem Aufschluß über den Rönkweg. Durch diese Maßnahme kann künftig der alte Redder als Wander- und Radwanderweg erhalten werden sowie der Doppelknick in den Immissionsschutzkatalog einbezogen werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung soll durch Ausweisung einer entsprechenden verkehrlichen Anbindung sichergestellt werden. Eine solche Erweiterung ist bereits in der Aufstellung befindlichen F-Plan sowie im Landschaftsplanentwurf enthalten.

Eine im Ursprungsplan vorgesehene Verkehrsverbindung zum Gewerbegebiet "Auf der Wasch" wurde dagegen aus der Planung wieder herausgenommen. Eine solche Anbindung erscheint aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Clever Autal" als nicht mehr durchführbar und steht im Widerspruch zu den Zielen des Landschafts- und Naturschutzes.

Die Ausweisung eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens im Ursprungsplan hat sich als nicht realisierbar erwiesen, da für das festgesetzte Pflanzgebot kein Bepflanzungsplan bestand und es deshalb an der Bestimmtheit dieser Festsetzung mangelte. Die Forderung an die Eigentümer, diesen Streifen entsprechend zu bepflanzen, wäre deshalb rechtlich nicht durchsetzbar gewesen, fehlte es doch an der mangelnden Begründung zur Anlegung dieses Pflanzstreifens. Der das Gewerbegebiet nach Süden begrenzende Knick reicht zur Abschirmung zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Clever Aulal bzw. den Tennisplätzen vollkommen aus, da eine bauliche Nutzung für diese Flächen bisher nicht vorgesehen ist.

Eine nach dem Ursprungsplan vorgesehene verkehrliche Anbindung zwischen Langenfelde und dem Rönkweg soll durch diese Änderung ebenfalls entfallen. Diese Straßenverbindung war als Notzufahrt zum Gewerbegebiet vorgesehen, die nun durch den Erhalt des Wanderweges gesichert ist.

Die Unbestimmtheit des Pflanzgebotes auf den Grundstücken hat ebenfalls eine Umplanung erforderlich gemacht. Die nach dem Ursprungsplan vorgesehenen jeweils 3,0 m breiten Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken würden nur zu ca. 40 % angelegt. Vielfach besteht nun der Wunsch der Eigentümer nach einer einseitigen Grenzbebauung. Die Bauleitplanung wird diesem geänderten Bedürfnis Rechnung tragen und setzt im Gewerbegebiet eine abweichende (halboffene) Bauweise fest.

Schließlich hat sich nach Durchführung der Parzellierung des Gewerbegebietes und weitgehend abgeschlossene Bebauung herausgestellt, daß das im Ursprungsplan ausgewiesene Maß der Nutzung nicht zu realisieren ist. Eine entsprechende Reduzierung der Ausnutzungsziffern zur Anpassung an das tatsächlich zu realisierende Maß wurde deshalb erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geänderten Zielvorstellungen in einem Teil des Geltungsbereichs (Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet) berühren die Grundzüge der Planung und machen eine parallele Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich (26. F-Plan-Änderung).

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist an die L 185 (Pohnsdorfer Straße) durch die Straßenzüge Langenfelde, Redderbusch und Botterstieg erschlossen. Die Umwandlung einer ursprünglichen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche zwischen dem Rönkweg und dem Wanderweg in ein allgemeines Wohngebiet erfordert den Anschluß dieser Teilfläche vom Rönkweg über eine Planstraße. Aus Gründen einer möglichst geringen Flächenversiegelung zugunsten des Verkehrs wurde eine Querschnittsbreite von nur 4,75 m gewählt, die in Anbetracht der über die Planstraße erschlossenen Anzahl von lediglich 14 - 16 Wohneinheiten nach den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungs-

straßen" (EAE 85) als ausreichend anzusehen ist. Innerhalb dieser Querschnittsbreite ist ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw gewährleistet.

Die geplanten Wenderadien von 6,0 m werden gemäß der EAE für wenig belastete Anliegerstraßen in Wohngebieten empfohlen. Dieses Maß reicht als Wendekreis für Pkw aus; Müllfahrzeuge dagegen können auf dieser Fläche nicht mehr ohne weiteres wenden. Es deshalb in zumutbarer Entfernung im Einmündungsbereich der Planstraße eine Müllsammelstelle vorgesehen.

Am inneren Erschließungssystem im Gewerbegebiet waren keine Veränderungen vorzunehmen. Eine am westlichen Ende der Straße "Langenfelde" ausgewiesene Verlängerung bis an die Geltungsbereichsgrenze soll eine künftige Erweiterung des Gewerbegebietes auf der Westseite sicherstellen, die bereits sowohl im Landschaftsplanentwurf als auch im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau enthalten ist. Die Stadt hat sich durch den Magistratsbeschuß am 22.11.90 für eine Erweiterung gemäß den Darstellungen des F-Plan-Entwurfs entschieden.

Eine ursprünglich geplante Verkehrsanbindung von der Straße "Langenfelde" an den Rönkweg, die als Notzufahrt zum Gewerbegebiet vorgesehen war, ist bis dato nicht zur Ausführung gekommen. Sie wurde nun aus der Planung wieder herausgenommen, weil ein Erfordernis hierfür nicht mehr besteht. So ist einerseits über den vorhandenen Wander- und Wirtschaftsweg eine Notzufahrt vorhanden, andererseits kann über die westlich anschließende Erweiterung des Gewerbegebietes und entsprechende Verlängerung der Straße Langenfelde bis auf die L 185 eine weitere Zufahrt zum Gewerbegebiet geschaffen werden. Weiterhin bestehen bleiben soll die Zufahrt zu den Tennisplätzen auf der Rönkkoppel sowie eine fußläufige Anbindung vom Rönkweg auf den Wanderweg.

Der geplante und seit längerem geforderte Ausbau der L 185 zwischen dem Ortsausgang Bad Schwartau und Pohnsdorf zur Anlegung eines Radweges ist durch entsprechende Erweiterung der Verkehrsfläche bis an den zum Teil bestehenden Immissionsschutzwall heran berücksichtigt worden. In der ersten Ausbaustufe soll von Bad Schwartau kommend bis zur Einmündung Langenfelde ein kombinierter Geh- und Radweg auf der Südseite angelegt werden und von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen abgetrennt werden (gemäß Regelprofil A-A).

Der öffentliche Stellplatzbedarf ist in ausreichender Zahl in den vorhandenen Straßenzügen bzw. im Bereich der Planstraße ausgewiesen. Die private Stellplatzverpflichtung der Grundeigentümer ist auf den Grundstücksflächen zu realisieren.

4.2 Gewerbegebiet

Die Bebauung des Gebietes ist im wesentlichen abgeschlossen. Erweiterungen sind aber noch in ausreichender Zahl möglich. Es hat sich inzwischen herausgestellt, daß die im Ursprungsplan ausgewiesenen Nutzungsmaße in vielen Bereichen nicht zu realisieren sind. Ursache hierfür ist die inzwischen abge-

geschlossene Parzellierung des Gebietes, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 noch nicht existierte. Eine maßvolle Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,65 auf 0,5 bis 0,6 sowie der Geschoßflächenzahl von 1,3 auf 0,9 bis 1,1 wurde deshalb zur Wahrung des Gebietscharakters erforderlich. Dadurch ist sichergestellt, daß diese Werte bei entsprechender baulicher Ausnutzung der Grundstücke tatsächlich auch erreicht werden können. Dadurch werden die Grundeigentümer in ihren Ausnutzungsmöglichkeiten real nicht beschnitten.

Eine weitere Umplanung des Ursprungsplanes war bezüglich der Bauweise erforderlich, die dieser nicht festsetzte. Die textliche Festlegung eines jeweils 6 m breiten Pflanzstreifens zwischen den Grundstücken ohne konkrete Angaben über die Art und Weise der Bepflanzung führte jedoch im Grunde zu einer offenen Bauweise, wenn auch der Pflanzstreifen in der Mehrheit nicht angelegt worden ist. Inzwischen ist verstärkt eine Tendenz der Eigentümer zu einer einseitigen Grenzbebauung erkennbar. Diesem Wunsch konnte bisher in einigen Fällen nur auf dem Dispenweg entsprochen werden. Diesem Entwicklungsstreben im Gewerbegebiet soll nun Rechnung getragen werden durch Ausweisung einer abweichenden Bauweise, die im wesentlichen gekennzeichnet ist durch die Möglichkeit einer einseitigen Grenzbebauung auf der Hälfte der jeweiligen Grundstückstiefe. Als Ausgleich für die ehemals geplanten Pflanzstreifen sollen die Gebäude zu den jeweils gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen mind. einen Abstand von 5,0 m einhalten, um den offenen Charakter des Gewerbegebietes insgesamt zu erhalten.

Zusätzlich soll auf den Grundstücken jeweils mind. 1 Laubbaum gepflanzt werden. Ein Anpflanzungsgebot auf den seitlichen Abstandsflächen ist aber wenig sinnvoll, weil diese Flächen in der Regel für Stellplätze oder zur Anlieferung benötigt werden.

4.3 Allgemeines Wohngebiet

Das geplante allgemeine Wohngebiet im östlichen Teilbereich des Plangebietes gliedert sich in zwei unterschiedliche Teile.

Der parallel zum Wanderweg geplante Gebäudekomplex übernimmt durch Festlegung einer geschlossenen, ca. 120 m langen Außenwand in Verbindung mit den Dachflächen Immissionschutzfunktion für das gesamte Teilgebiet. Hierbei handelt es sich um eine geschlossene Kettenhauszeile, die sich nach Süden hin öffnet. Nur durch eine derartig verdichtete kompakte Bauweise wird dem geforderten Schutzzweck Rechnung getragen, wobei sich im Rahmen der vorgeschlagenen Parzellierung des Komplexes durchaus wirtschaftliche Gebäudegrundrisse verwirklichen lassen. Hierdurch ergab sich zwangsläufig ein geringer Grundstücksflächenanteil, so daß die Grenzwerte nach % 17 BauNVO (GRZ 0,4) ausgenutzt werden mußten. Die getroffenen Ausweisungen im Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen zusätzlich zu dem vorhandenen Streifen am Rönkweg ca. 15 bis 20 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- bzw. Kettenhäusern.

4.4 Grünordnung

Zur Deckung des vorhandenen und noch entstehenden Bedarfs wurde im Plangebiet ein ca. 700 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Platz deckt den Bedarf für das neu geplante Wohngebiet sowie für einen (anrechenbaren) Teil des Gewerbegebietes (max. Entfernung: 300 m), gemäß den Vorschriften des Kinderspielplatzgesetzes Schleswig-Holstein vom 18.01.74, ab. Hiernach soll die Größe eines Kinderspielplatzes 5 % der vorhandenen Wohnflächen betragen. Rechnerisch ergäbe sich hierdurch eine Größe von nur ca. 300 qm. Ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder soll aber 450 qm nutzbare Spielfläche nicht unterschreiten.

Der Doppelknick (sog. Redder) am Wander- und Wirtschaftsweg ist als erhaltenswert festgesetzt und muß in Teilbereichen ergänzt werden. Die Pflege und das alle 8 - 10 Jahre erforderliche auf den Stock setzen basiert auf den Regelungen des Landschaftspflegegesetzes.

Im Bereich der Planstraße sind weitere Anpflanzungen für Bäume und Sträucher zur Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Als Ersatz für die fortgefallenen, überwiegend aber nicht hergestellten Pflanzstreifen zwischen den Gewerbegrundstücken sind weitere grünordnerische Maßnahmen getroffen worden:

- Größere geschlossene Wandflächen an Gebäuden sind mit selbstklimmenden Gewächsen zu begrünen.
- Zur Einfriedigung der Grundstücke sollen im WA-Gebiet ausschließlich Hecken verwendet werden und Stellplätze in Schotterrasen angelegt werden, um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.
- Pflanzung jeweils mindestens eines Laubbaumes auf den Grundstücken

4.5 Immissionsschutz

Die besondere Bedeutung wurde auf den Immissionsschutz für das neu geplante Wohngebiet am Rönkweg gelegt, da dieses direkt an das (vorhandene) Gewerbegebiet - getrennt lediglich durch einen Doppelknick und den Wanderweg - angrenzt. Um eine solche Planung zu ermöglichen, bedurfte es mehrerer flankierender Maßnahmen:

- a) Die parallel zum Knick zu errichtende, geschlossene, ca. 120 m lange Gebäudewand stellt unter Berücksichtigung der Dachaufbauten einen schalltechnisch wirksamen 6,0 m hohen Schirm dar. Diese Maßnahme allein führt schon zu einer Reduzierung des Schalleistungspegels von mind. 12 dB (Ermittlung nach DIN 18005, wobei die Schallquelle GE und der Immissionsort jeweils auf die Obergeschosse bezogen wurden - s. Anhang).

- b) Erhaltung und Ergänzung des Doppelknicks am Wanderweg, der aber bei der Immissionsschutzberechnung nicht ins Gewicht fällt, sondern überwiegend eine Sichtschutzfunktion erfüllt.

Der das Gewerbegebiet nach Norden begrenzende Immissionsschutzwall soll überwiegend eine Sichtschutzfunktion haben und erst in zweiter Linie eine vorbeugende Funktion für den Fall einer späteren Bebauung der angrenzenden Flächen nördlich der Pohnsdorfer Straße.

Die verkehrsbedingten Emissionen durch die L 185 (Pohnsdorfer Straße) erreichen nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung der Baugebiete ergibt sich somit hierdurch nicht (s. Anlage 2).

5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, elektrischer Energie und Gas wird durch die Städtischen Wasserwerke sowie die zuständigen Strom- und Gasversorgungsträger sichergestellt. Hierzu ist beabsichtigt, im Bereich des kombinierten Geh- und Radweges an der L 185 eine Gasversorgungsleitung zu verlegen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Stromversorgungsträgers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen.

Bei Bedarf sind dem Stromversorgungsträger geeignete Transformator-Stationsplätze zur Verfügung zu stellen. Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Trägers zu sichern.

Die Entsorgung des Abwassers ist durch entsprechende Vereinbarungen mit der Hansestadt Lübeck gesichert. Das Oberflächenwasser wird zunächst in die offenen Gräben der Pohnsdorfer Straße abgeleitet bzw. in dem geplanten Regenrückhaltebecken gespeichert und dann über die Vorfluter der Schwartau/Trave zugeführt.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch eine ausreichende Zahl von Hydranten sichergestellt. Hierzu sind 12 Unterflurhydranten DN 80 in den Straßenräumen des Gewerbegebietes vorhanden. Im WA-Gebiet wird im Bereich der Planstraße die Installation eines weiteren Hydranten erforderlich werden.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt Bad Schwartau vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die nach den §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BauGB vorgesehenen Maßnahmen Anwendung.

7. Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des B-Planes Nr. 35/II. der Stadt Bad Schwartau entstehenden Kosten für Erschließungsanlagen ergeben sich wie folgt:

- a) Herstellung der Planstraße mit den öffentlichen Stellplatzflächen einschl. Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung sowie der hierzu erforderliche Grunderwerb DM 1.114.000,--
- b) Errichtung der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz und Regenrückhaltebecken sowie der hierzu erforderliche Grunderwerb DM 50.000,--
- c) Ausbau der Verlängerung der Straße Langenfelde einschl. Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung DM 274.000,--
- d) Ausbau der Pohnsdorfer Straße (L 185) sowie der hierzu erforderliche Grunderwerb (Kostenanteil der Stadt aus der Gemeinschafts-Baumaßnahme) DM 31.000,

Die Kostenverteilung für den Ausbau der L 185 regelt das Straßen- und Wegegesetz für Schleswig-Holstein. Erschließungsbeiträge können hierfür nicht erhoben werden, da es sich um eine anbaufreie Landesstraße handelt, die überwiegend nicht der Erschließung von Baugrundstücken dient und in der Straßenbaulast des Landes liegt. Für den Ausbau der Planstraße werden nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB Erschließungskosten erhoben. Für die Stadt Bad Schwartau verbleibt ein Eigenanteil von 10 %.

Bad Schwartau, 27.11.82

Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -



[Handwritten signature]
(Wegener)
Bürgermeister