

BEGRÜNDUNG

zum B-Plan Nr. 35/III. Änderung und Erweiterung für das Gebiet zwischen dem Flurstück 952 südlich der Pohnsdorfer Landstraße und nördlich der Straße Knickrehm

I. Gründe für III. Änderung und Erweiterung des B-Planes

Die Stadt Bad Schwartau bemüht sich seit längerem um die Standortverlegung für den städtischen Bauhof an der Auguststraße. Durch die Verlagerung soll ein Betriebsablauf sichergestellt werden, der den heutigen technischen und sozialen Anforderungen gerecht wird. An dem derzeitigen Standort können diese Ziele - bedingt durch die Grundstücksgröße und das Alter der Gebäude - nicht erreicht werden. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Schwartau hat deshalb am 20.02.1986 den Beschluß gefaßt, den städtischen Bauhof in dem Gewerbegebiet Langenfelde unterzubringen. Die Alternative, eine Verlegung auf das ehemalige STV-Gelände an der Autobahn, wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Gründungsprobleme, da Moorboden) wieder fallengelassen. Die Vorzüge des Standortes im Gewerbegebiet Langenfelde wurden in dem größeren Flächenangebot und der günstigeren Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz gesehen.

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 35 weist in dem Bereich nördlich der Straße Knickrehm eine ca. 40 m tiefe überbaubare Fläche aus. Dahinter schließt sich ein 20 m breiter Immissionsschutzstreifen an. Der Bereich zwischen diesem Grüngürtel und der Pohnsdorfer Landstraße liegt bereits außerhalb des B-Plan-Gebietes.

Um diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und dem Gewerbegebiet Langenfelde anzugliedern, ist eine Erweiterung des B-Planes Nr. 35 erforderlich. Die Änderung und Erweiterung werden darüber hinaus erforderlich, um die Realisierung des städtischen Bauhofes sicherzustellen, der in der bisherigen Nutzungsausweisung nicht unterzubringen wäre.

II. Städtebaulich Ziele

Die bisher ungegliederte überbaubare Fläche nördlich der Straße Knickrehm wird in drei Abschnitte unterteilt, die der vorhandenen und geplanten Nutzung eher gerecht werden. Ein vorhandener Knick, der in Nord-Süd-Richtung an der Grundstücksgrenze verläuft, soll erhalten werden und gleichzeitig die Funktion der Abschirmung der Gewerbebetriebe untereinander übernehmen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung können die Gebäudeteile bis zu 75 m in die Tiefe gestaffelt werden, während nach dem Ursprungsplan lediglich

eine Bebauungstiefe von 40 m möglich war.

Im rückwärtigen Teil der Erweiterungsfläche sind Flächen für Lagerung von Baustoffmaterial und Grünflächen vorgesehen, auf denen Pflanzen und Sträucher vorgezogen werden sollen und für eine spätere Verpflanzung in städtische Grünanlagen vorgehalten werden können. Außerdem soll hier eine Kompostierungsanlage für Gartenabfälle, die in den städtischen Grünanlagen anfallen, untergebracht werden.

Wegen der in Ost-West-Richtung verlaufenden 110 kV-Hochspannungsleitungen sollen hochbauliche Anlagen hier generell ausgeschlossen werden; innerhalb der Grünfläche sind zusätzlich auch die Nebenanlagen ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück 954/21 (Knickrehm 12) ergeben sich durch Verlegung der Baugrenze in den rückwärtigen Bereich bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Der ursprünglich hier festgesetzte 20 m breite Immissionsschutzstreifen kann an dieser Stelle entfallen, da das gesamte Gelände an der nördlichen und westlichen Begrenzung mit einem 2 m hohen bepflanzten Immissionsschutzwall umgeben werden soll und dadurch eingegrünt wird.

Der Immissionsschutzwall erfüllt nicht nur Schutz-, sondern auch Gestaltungsfunktion. Er bildet eine Trennung und gleichzeitig einen Übergang zwischen bebauter Fläche und der freien Landschaft. Gleichzeitig stellt er mit seiner dichten Pflanzung ein Rückzugsgebiet für Vögel, Niederwild und Insekten dar, die sich ansonsten in den ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen nicht halten könnten.

Die Fortsetzung dieses Immissionsschutzwalles wird für das gesamte Gewerbegebiet Langenfelde in der II. Änderung des B-Planes Nr. 35 vollzogen.

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen, ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich geworden. Die Größe ist gem. der anfallenden Regenwassermenge ausgewiesen worden. Der Standort wurde nicht an der tiefsten Stelle im Gelände gewählt, sondern etwas oberhalb. Das dort befindliche kleine Feuchtbiotop soll erhalten werden und wird durch einen Überlauf aus dem geplanten Regenrückhaltebecken gespeist. Damit ist die Biotopfunktion gesichert.

Um eine direkte verkehrliche Anbindung des für den städtischen Bauhof vorgesehenen Geländes sicherzustellen, wurde im Kurvenbereich der Straßen Redderbusch/Knickrehm eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen, so daß eine geradlinige Zufahrtsmöglichkeit über die Straße Langenfelde/Redderbusch entsteht.

Durch diese Änderung und Erweiterung des B-Planes wird gegenüber der Ursprungsplanung eine zusätzliche realisierbare Geschoßfläche von ca. 1.000 qm geschaffen. Der städtische Bauhof wird in der 1. Stufe des Ausbaues eine Gesamtgeschoßfläche von ca. 2.600 qm aufweisen. Die Gebäude sollen über-

wiegend in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Eine Ausnahme hiervon bilden die dargestellten Streugut-silos, die eine max. Höhe von 13 m aufweisen werden.

Die im nördlichen Teilbereich des B-Plan-Gebietes ausgewiesene Versorgungsfläche/Strom ist für notwendige - inzwischen bereits realisierte - Anlagen (Umspannwerk und Schaltstation) der örtlichen Stromversorgungsträger zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung im Raume Bad Schwartaus vorgesehen.

III. Rechtsgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die III. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 35 der Stadt Bad Schwartau gemäß den §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 und aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.11.1979 (bei baugestalterischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung vom 24.02.1983) als Satzung gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird die 20. F-Plan-Änderung durchgeführt, die den Erweiterungsbereich künftig als Gewerbefläche und als Grünfläche vorsieht.

IV. Lage und Umfang des Plangebietes

Die Änderung berührt die Flurstücke 954/21, 955/1, 953/44 und 953/27. Von der Erweiterung sind die Flurstücke 953/43, 954/33, 954/34 und 955/2 betroffen. Der Geltungsbereich für die Änderung und Erweiterung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Pohnsdorfer Straße (L 185)
Im Westen:	durch das Flurstück 952/1
Im Süden:	durch die Straße Knickrehm
Im Osten:	durch das Flurstück 956/41

Das Teilgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,67 ha, wovon ca. 2,46 ha auf die Erweiterung und 2,21 ha auf den Änderungsbereich entfallen.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücksteile, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen. Ggf. kann von dem Recht der Enteignung (§§ 85 - 125 BauGB) oder der Grenzlegung (§§ 80 - 84 BauGB) Gebrauch gemacht werden.

VI. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

Das Gebiet ist voll erschlossen. Als zusätzliche Erschließungsmaßnahme ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und eine geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im

Kurvenbereich der Straßen Redderbusch/Knickrehm.
 Diese dient zur verkehrlichen Anbindung des geplanten städtischen Bauhofes, der ausschließlich hierüber erschlossen wird. Für die Anlegung eines Radweges in der Pohnsdorfer Straße und zur Sicherung für eine künftige Fahrbahnverbreiterung der L 185 wurde eine Erweiterung der Verkehrsfläche um 2 m vorgenommen.
 Vorhandene Kabeltrassen des Stromversorgungsträgers sind als Leitungsrecht festgesetzt. Auf diese Leitungen ist bei der Baudurchführung Rücksicht zu nehmen. Sie sind von größeren Anpflanzungen (Bäumen) freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden. Erdarbeiten im Näherungsbereich der Kabelleitungen sind mit dem Stromversorgungsträger abzustimmen.

Bad Schwartau, den

Stadt Bad Schwartau
 - Der Magistrat -

(Bahrtdt)
 Bürgermeister