

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Bad Schwartau - Gebiet
Langenfelde -

I. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Entwicklung der Gewerbebetriebe in Bad Schwartau erfordert die weitere Ausweisung von Baugebieten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Zur Ansiedlung eignet sich das Gebiet Langenfelde an der LIO 185 am Ortsausgang von Bad Schwartau. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes trägt die Stadt Bad Schwartau dem vorhandenen Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbegebieten Rechnung.

Zur Erweiterung der Gewerbegebiete in Bad Schwartau hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21. Dezember 1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen.

II. Rechtsgrundlagen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 35 gem. §§ 2 u. 8 in Verbindung mit § 30 BBauG vom 23. 6. 1960 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. 1. 1950 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVBl. Schl.-H. S. 59) als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

III. Lage und Umfang des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt in der Gemarkung Bad Schwartau (Rahmenkarte 1277). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21,00 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: südlich der nach Pohnsdorf führenden LIO 185,

im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 634 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 909/5 entlang dieser Linie bis zur südöstlichen Ecke des Flurstückes 909/5 dann in einem Bogen in einem Abstand von ca. 132 m zur LIO 185 zulaufend auf das Flurstück 911, dort ca. in einem Abstand von 166 m zur LIO 185 ankommend entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 911 bis auf 18 m vor dessen südlicher Grenze in einem leichten Bogen quer über das Flurstück 911 bis auf die westliche Grenze dieses Flurstückes; dort in einem Abstand von ca. 24 m zur südlichen

Grenze des Flurstückes 911,

im Süden: weiter dann gradlinig unterhalb des Flurstückes 941 bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 932, diese treffend in einem Abstand von ca. 10 m südlich der Grenze des Flurstückes 941, entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 932 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 941, südlich der Grenze des Flurstückes 941 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstückes 953,

im Westen: dann entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 953 zur vorhandenen Hochspannungsleitung und schließlich parallel zur Hochspannungsleitung bis zur Pohnsdorfer Straße.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht eine Festschreibung der auf den Flurstücken 909/1, 2, 3 u. 5 errichteten Häuser als WA-Gebiet mit einer Ausnutzung von maximal eingeschossig in offener Bauweise vor. Die übrige Fläche (einschl. der vorhandenen Straßenmeisterei) ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nutzung im Ge-Gebiet ist auf einem Teil des Flurstückes 958 durch Immissionsrichtwerte eingeengt. Die angegebenen Richtwerte ergeben sich aus dem Nachweis zur Einhaltung des Geräusch-Immissionsschutzes vom Gewerbeaufsichtsamt Lübeck vom 5. November 1974 (s. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau). Die Ausnutzung im Gewerbegebiet ist auf maximal 2 Geschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,65 und einer Geschoßflächenzahl von 1,5 begrenzt. Der durch das Gewerbegebiet zu erwartende Fahrzeugverkehr wird durch eine Einmündung in die LIO 185 entweder in Richtung Stadtgebiet Bad Schwartau oder in Richtung Pohnsdorf abgeführt. Im Gewerbegebiet sind für den einfließenden Verkehr ausreichende öffentliche Parkflächen vorgesehen. Zur Eindämmung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Immission wird das gesamte Gewerbegebiet durch einen Streifen, der mit Lärmschutzpflanzungen gemäß §§ 9 (1), 15 u. 16 BBauG zu bepflanzen ist, abgeschirmt.

Die Oberflächenentwässerung dieses Gebietes ist wie folgt geplant:

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesem versickern. Lediglich die öffentlichen Straßen und Plätze sollen an ein Oberflächenentwässerungsnetz angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird das zum Wasser- und Bodenverband Barger-Au gehörende Gewässer Nr. 1.4 mitüberplant. Es ist geplant, dieses Gewässer zu verrohren und die Rohrleitung in die Trasse der Anbindungsstraße des Gewerbegebietes zu verlegen. Für diese Maßnahme ist ein besonderes Ausbauverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.

V. Folgemaßnahmen:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch vorhandene Geschäfte in Rensefeld und der angrenzenden Rantzauallee ausreichend gesichert.

Schulen und ein Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Soweit durch die neue Planung Erweiterungen erforderlich werden, ist das in der Ludwig-Jahn-Straße gelegene und im Aufbau befindliche Schulzentrum weiter auszubauen. Das gleiche gilt für den Kindergarten am Pastorat der alten Kirche in Rensefeld.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Grundstücke und Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.

Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der genannten Flächen nicht zustande, wird eine Enteignung gem. den §§ 85 ff BBauG vorgesehen. In dem Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

VII. Erschließung und Versorgung

Die im Gewerbegebiet ausgewiesenen Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und eine Gesamtbreite von 13,00 m. Als Notzufahrt wird ein 5,00 m breiter, für Fuß- und Radweg vorgesehener Streifen zum Flurstück 932 hin ausgebaut. Die Kosten für die verkehrsseitige Erschließung des Gewerbegebietes sowie den Ausbau der vorgesehenen Fußwege einschl. der an der südlichen Grenze des Plangebietes liegenden Straße werden auf eine Höhe von 1.585.000,-- DM veranschlagt einschl. Grunderwerb.

Ver- und Entsorgungsleitungen für das gesamte Gebiet müssen vom Ortsteil Rensefeld herangeführt werden. Zur Entsorgung des Gebietes ist auf dem Flurstück 956 an der LIO 185 der Bau einer Pumpstation vorgesehen, die über die Druckrohrleitung an das Entwässerungsnetz in Rensefeld angeschlossen wird. Eine Gasversorgung besteht zur Zeit nicht. Die Wasserversorgung ist bis vor das Flurstück 957 (Straßenmeisterei) bereits vorhanden. Für die elektrische Versorgung des Gebietes ist in der nordwestlichen Plangebietsecke die Fläche zur Erstellung einer Umformerstation freigehalten worden. Weitere Flächen für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie (Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstige Versorgungsanlagen) sind nach Feststehen des Leistungsbedarfes zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Kanalisation sind in den obengenannten Kosten von 1.975.000,-- DM enthalten.

Das Gebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Brunnen der Stadt Bad Schwartau, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. 9. 1970 und der zuständigen Verwaltungsvorschriften.

Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.


VIII. Kostendeckung:

1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Abgaben nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10. 3. 1970 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schlesw.-Holst. S. 44) in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortssatzung. Mit Hilfe dieser Abgabe soll finanziert werden:
 - a) die Folgeeinrichtungen auf dem schulischen Sektor,
 - b) die Maßnahmen, die durch die Bebauung des Bebauungsplangebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Erschließungsmaßnahmen nach §§ 127 ff. BBauG werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge nach der hierzu ergangenen Ortssatzung gedeckt. Für die Stadt Bad Schwartau verbleibt ein Kostenanteil von 10%.
3. Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden durch Gebühren bzw. Beiträge gedeckt. Die Abgaben werden aufgrund der jeweils geltenden Satzung erhoben, die aufgrund des Kommunalabgabengesetzes erlassen wurde.
4. Kosten für sonstige Versorgungsanlagen erheben die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern.

Bad Schwartau, den 20. SEP. 1976



Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister


(Bahrdt)
Bürgermeister