

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35a / 1. vereinfachte Änderung (Gewerbegebiet Langenfelde-Nord)

1. Planungserfordernis:

Der B-Plan Nr. 35a, der den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Langenfelde-Nord umfasst, ist seit dem 15.12.2004 rechtsverbindlich.

Das Gebiet ist mittlerweile voll erschlossen, und der Verkauf der Grundstücke an Gewerbetreibende geht gut voran. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Bereiche unter der Hochspannungsleitung wegen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten schwer zu vermarkten sind. Hier sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen in einem seitlichen Abstand von jeweils 17 m zur Hochspannungsleitung, zugelassen. Dies entsprach den Vorgaben des Stromversorgungsträgers. Hinzu kommt, dass bis zu einem Abstand von jeweils 60 m von der Leitung aus Strahlenschutzgründen keine Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der Stromversorgungsträger und Betreiber der Leitung hat aber in seiner Stellungnahme bauliche Anlagen unter der Leitungstrasse unter der Voraussetzung für zulässig erklärt, wenn bestimmte Bauhöhen nicht überschritten werden. Diese Möglichkeiten sollen durch diese Planänderung nun umgesetzt werden, um damit die Vermarktung dieser Flächen zu verbessern.

Daher hat der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung am 19.07.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 35 a mit dem Ziel der Ausweisung von überbaubaren Flächen unter der 110-kV-Hochspannungsleitung gefasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

2. Derzeitiger Zustand:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bad Schwartau in Richtung Pohnsdorf, nördlich des Gewerbegebietes Langenfelde. Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde in 2007 abgeschlossen. Ein Teil der Grundstücke wird bereits gewerblich genutzt. Die Vermarktung seitens der Stadt verläuft kontinuierlich.

Für die Flächen unterhalb der 110-kV-Hochspannungsleitung fand sich bisher kein gewerblicher Nutzer, weil nach dem Ursprungsplan hier nur Nebenanlagen zugelassen waren. Es muss davon ausgegangen werden, dass ohne Planänderung diese Flächen schwer einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

3. Planung:

Durch diese Planänderung werden die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung unter der 110 kV-Freileitung unter Beachtung bestimmter max. Bauhöhen geschaf-

fen. Diese Höhen wurden durch den Stromversorgungsträger vorgegeben und sind im Plan entsprechend festgesetzt.

Für eine relativ kleine Fläche (GE*) am südöstlichen Gebietsrand wurde festgelegt, dass hier auch Anlagen für soziale Zwecke, z. B. eine Kindertagesstätte, zulässig sind. Aufgrund der geringen Größe und der exponierten Lage ist dieser Bereich für eine rein gewerbliche Nutzung verhältnismäßig unattraktiv und würde sich von daher schwer einer Nutzung zuführen lassen. Eine soziale Einrichtung dagegen könnte sich in diesem Bereich, der von den Lärmschutzanlagen eingefaßt ist, gut entwickeln. Außerdem würde die Stadt es begrüßen, wenn auch die soziale Infrastruktur, insbesondere für Kleinkinder, in diesem Bereich aufgewertet würde.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25. 09. 2008 gebilligt.

Bad Schwartau, 12. Nov. 2008

Stadt Bad Schwartau

gez. Schubert
Bürgermeister