

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Schwartau

- zwischen der Rantzauallee und dem Kirchweg -

I

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der am 1.2.1967 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau weist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Verbindliche Festsetzungen über die Nutzung der in dem Gebiet liegenden Grundstücke wurden bisher nicht getroffen. Um solche Festsetzungen, insbesondere für den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Heinrichstraße treffen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BBauG) erforderlich.

II

Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 37 gem. §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 Bundesbaugesetz 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 (GVObI. Schl.-H. S. 59) als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes.

Dieser Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8 Hektar.

III

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt in der Gemarkung Rensefeld (RK 1377 und 1477) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch den Kirchweg und Fortführung dieser Linie in westlicher Richtung bis zur Lindenstraße,
- im Osten : durch die Straße Fünfhausen (Mitte),
- im Süden : durch die Rantzauallee (Mitte),
- im Westen: durch die Lindenstraße (östliche Straßenseite).

IV

Städtebauliche Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Schwartau wird ein Altbaugelände in unmittelbarer Nähe des Stadtkernes überplant. Das zwischen der Heinrichstraße und dem Kirchweg gelegene allgemeine Wohngebiet wird bisher zum größten Teil durch Wohn- und Geschäftshäuser und rückwärtige Hausgärten genutzt. Diese rückwärtigen großen Hausgärten der Grundstücke an der Heinrichstraße werden durch den Ausbau eines bisherigen öffentlichen Weges und durch die Fortführung dieses Weges entlang dieser Hausgärten für eine bauliche Nutzung erschlossen. Die Bebauungsplanung in diesem Bereich entspricht den Wünschen der Anlieger und schließt eine größere Baulücke in der Nähe des Ortskernes.

Das übrige im Plan vorhandene Gebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach dem zu erwartenden Bedarf geordnet.

Die Baugebiete sind hochwasserfrei.

Nach der vorhandenen Höhenstruktur ist die Einzeichnung von Höhenlinien nicht erforderlich.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da der angrenzende Kirchweg als Spielstraße ausgewiesen ist und den anfallenden Bedarf decken kann.

V

Folgemaßnahmen

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Geschäfte im Ortskern gesichert. In den Schulverhältnissen tritt keine nennenswerte Änderung ein. Für das Bebauungsplangebiet wird kein besonderer Kindergarten nötig.

VI

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter VI (1.) genannten Flächen nicht zustande, ist die Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG vorgesehen.
3. In dem Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

VII

Erschließung und Versorgung

1. Für den verkehrsgerechten Ausbau des Kirchweges und seine Weiterführung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich
ca. 132.500,-- DM
2. Für die Errichtung der erforderlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen entstehen Kosten von voraussichtlich
ca. 55.000,-- DM
3. Das gesamte Plangebiet wird mit Wasser (städt. Wasserwerk), Elektrizität (Schlesweg), Fernsprechanlagen (Post) und - bei Bedarf - mit Erdgas (Stadtwerke Lübeck), versorgt.
Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr vorgenommen. Es besteht Anschlußzwang.

VIII

Kostendeckung

1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Abgaben nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.3.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 44) in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortssatzung.

Mit Hilfe dieser Abgabe sollen finanziert werden:

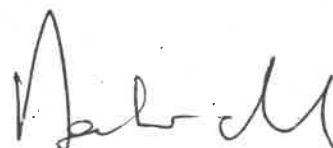
- a) die Folgeeinrichtungen auf dem schulischen Sektor,
 - b) Maßnahmen, die durch die Bebauung des Bebauungsplangebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Die Straßenbaukosten werden zu 90 % durch die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit 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. Die Kosten für sonstige Versorgungsanlagen erheben die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern.

Bad Schwartau, den 28. Juni 1974

Az.: 622.2-37 My/Fo

Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat




Bürgermeister