

Stadt Bad Schwartau  
Bebauungsplan Nr. 41 a

für das Gebiet

zwischen der Straße Tremskamp, der südlichen und östlichen  
Gebietsgrenze zur Hansestadt Lübeck und südlich der  
Straße "Zur Teerhofinsel"

Begründung

1. Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 a aufzustellen. Der Bebauungsplan wird notwendig, um die städtebauliche Ordnung für diesen wichtigen Randbereich der Stadt zu regeln. Mit dieser städtebaulichen Maßnahme sollen insbesondere die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen des Stadtrandkerns I. Ordnung gestärkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 41 a der Stadt Bad Schwartau kann durch die Randlage und die Nachbarschaft zur Hansestadt Lübeck nur aus dem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 05.45.00 für das Gebiet Tremskamp der Hansestadt Lübeck verstanden und beurteilt werden, welcher gleichzeitig aufgestellt wird. Um die räumlichen Zusammenhänge beider Bebauungspläne der verschiedenen Gebietskörperschaften deutlich und verständlich zu machen, enthält die Planzeichnung jeweils nachrichtlich auch den Nachbarbereich, da aus rechtlichen Gründen jede Stadt eine eigene Satzung mit dem dazugehörigen Planverfahren aufstellen muß.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Straße Tremskamp (B 207); im Norden durch die Straße "Zur Teerhofinsel", im Osten durch die Bundesbahntrasse Lübeck - Puttgarden und die Gebietsgrenze zur Hansestadt Lübeck, im Süden ebenfalls durch die Gebietsgrenze zur Hansestadt Lübeck. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 27.000 qm, davon

|       |    |                                     |
|-------|----|-------------------------------------|
| 9.105 | qm | Mischgebiet (MI)                    |
| 6.465 | qm | Gewerbegebiet (GE)                  |
| 9.030 | qm | Verkehrsfläche                      |
| 2.400 | qm | öffentliche Grünfläche (Parkanlage) |

3. Nutzung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe des

Betriebsgeländes eines stillgelegten Werksteiles der Schwartauer Werke. Alle ehemaligen Betriebsgebäude sind bereits abgebrochen und das Gelände freigelegt. Die dadurch entstandenen neuen Baugebiete sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Zulässigkeitsmerkmalen von Mischgebieten festgesetzt werden. Die vorhandene Randbebauung östlich der Straße Tremskamp mit ihren Wohngebäuden, Dienstleistungs- und kleineren Gewerbebetrieben soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Einzelhandelsbetriebe werden im Teil B Text ausgeschlossen, um die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Ortszentrums Bad Schwartau (Stadttrandkern 1. Ordnung) nicht zu schwächen, sondern eher zu stärken. Durch die bandartige Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen entlang der B 207 auf Lübecker Gebiet sind bereits schwerwiegende Eingriffe in die gewachsene Struktur der Innenstädte entstanden. Diese Entwicklung soll im Bereich Tremskamp unterbunden werden, da hier für die Versorgung der Wohnbevölkerung kein Bedarf besteht. Zusätzliches Verkehrsaufkommen aus Individualverkehr für überregionale Einkaufseinrichtungen ist unerwünscht, daher ist die Nutzungseinschränkung aus städtebaulichen Gründen geboten.

Die Schwartauer Werke als Veranlasser dieser Maßnahme haben zwischenzeitlich einen 40 m hohen Werbeturm im Teilgebiet 1 mit einem beleuchteten, drehbaren Firmenzeichen ihres Unternehmens errichtet.

Das Unternehmen ist vor Ort und im Kreis Ostholstein der größte Arbeitgeber (ca. 800 Beschäftigte) im Bereich der Nahrungs- u. Genussmittelherstellung. Durch eine entsprechende Werbung will das Werk nach außen repräsentieren. Es liegt im Interesse der gemeindlichen Entwicklung, dieses für den Ort bedeutsame Unternehmen zu stützen. Darüber hinaus wurde den städtischen Kurbetrieben von dem Unternehmen angeboten, an dem Werbemast für den Kurort Bad Schwartau zu werben.

Der Werbeturm berührt nach Lage und Höhe nicht die im Regionalplan für den Planungsraum II eingetragene Sichtbeziehung Pariner Berg - Altstadt Lübeck.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des § 34 BBauG im Teilgebiet 3 die Errichtung einer Großtankstelle genehmigt. Die Zustimmung des Straßenbauamtes Lübeck für die Anlage der Ein- und Ausfahrten an der B 207 liegt vor.

#### 4. Verkehr und innere Erschließung

##### 4.1 Schienenverkehr

Der Bebauungsplan grenzt im Osten an die Bundesbahntrasse Lübeck - Puttgarden/Travemünde (Vogelfluglinie). Die Abzweigung nach Travemünde befindet sich nordöstlich des Teilgebietes 1. Die Erschließungsstraße der Teerhofinsel "Zur Teerhofinsel" kreuzt die Bundesbahntrasse mit einem beschränkten schienengleichen Bahnübergang.

##### 4.2 Überörtlicher Straßenverkehr

Nördlich des Bebauungsplangebietes führt die Bundesautobahn A 1 (Vogelfluglinie) in Hochlage vorbei. Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der A 1, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Verkehrsbelastung auf der BAB A 1 beträgt ca. 47.000 Kfz pro Tag (24 Stunden).

Die Ortsdurchfahrt der B 207 (Tremskamp) führt östlich des Plangebietes vorbei. Die letzte Verkehrszählung auf der B 207 ergab 14.000 Kfz pro Tag. Die heutige Prognose beinhaltet 16.000 Kfz pro Tag. Mit einer zukünftigen Belastung von 16.000 bis 18.000 Kfz pro Tag ist zu rechnen. Dafür ist normalerweise eine vierspurige Straße erforderlich. Die Zielplanung geht jedoch davon aus, daß eine vierspurige Straße weder erwünscht noch durchführbar ist, sondern vielmehr die zweispurige Straße erhalten werden soll, jedoch mit einer leistungsfähigen Gestaltung. Diese Zielvorgabe bedeutet für die Anbindung der inneren Erschließung der neuen gewerblichen Baugebiete der beiden benachbarten Bebauungspläne, daß nur ein einziger Knotenpunkt in Frage kommt, nämlich gegenüber der Einmündung der Cleverbrücker Straße in die Straße Tremskamp (B 207).

Diese Einmündung soll zu einer "echten" Kreuzung ausgebaut werden, eine gewisse Verschwenkung durch den Standort des Naturdenkmals Eiche (Kronendurchmesser 26,50 m + 3 m) muß dabei in Kauf genommen werden. Die Ausgestaltung des Knotenpunkts soll nach RAL-K-1 erfolgen. Das Straßenneubauamt Ost in Eutin soll dabei rechtzeitig beteiligt werden.

#### 4.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung kann nur über den unter 4.2 beschriebenen Knotenpunkt an der B 207 abgewickelt werden, so daß ein Stichsystem nach Süden auf Lübecker Gebiet ausgebaut wird, und zwar als öffentliche Straße mit einem LKW-Wendeplatz bis zur vorhandenen 30-kV-Freileitung.

Diese Form der Erschließungslösung wurde bereits frühzeitig in der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG vorgestellt. Die Hauptbefürchtung der Anlieger der Straße Tremskamp bestand darin, daß zur hohen Schallbelastung dieses Gebietes durch die Lage der Erschließungsstraße eine weitere hinzukommt. Es wurde der Vorschlag unterbreitet, die Erschließungsstraße unmittelbar an die Bahntrasse zu legen.

Der Vorschlag wurde von beiden Städten aufgenommen und in einer Vorentwurfsvariante weiterverfolgt. Es stellte sich jedoch dann während der Abwägung aller Belange heraus, daß wegen Baugrundschwierigkeiten auf Lübecker Gebiet diese bahnahe Trasse unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Es wurde daher auf die alte Trasse zurückgegriffen mit der Maßgabe, daß verkehrsintensive Betriebe wie z.B. Speditionsunternehmen hier nicht angesiedelt werden sollen.

In den Einmündungen der Erschließungsstraßen in den Tremskamp werden Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10 m/140 m berücksichtigt. Dünnstämmige Bäume (Hochstamm) sollen aus stadtgestalterischen Gründen innerhalb der Sichtdreiecke ermöglicht werden.

Für alle Einmündungsbereiche von Erschließungsmaßnahmen in die B 207 ist eine detaillierte Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

#### 4.4 Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplätze und Garagen sollen auf den Baugrundstücken selber nach Maßgabe der LBO untergebracht werden. Das dazugehörige Drittel an Parkplätzen wird in Längsaufstellung in der Straße "Zur Teerhofinsel" sowie in der neuen Stichstraße bereitgestellt.

### 5. Räumliche Gestalt

Die räumliche Gestalt wird geprägt durch die bandartige Entwicklung in der Stadtregion parallel zur Trave mit ihren Gewerbe-, Verkehrs-, Versorgungs- und Sonderfunktionen. Der bandartige Charakter wird verstärkt durch die Verkehrsfunktionen auf Schiene, Straße und Bundeswasserstraße Trave.

Zur Verbesserung der Gestaltqualität beiderseits der Bundesstraße 207 sollen die neugeschaffenen Baugebiete 1 und 2 entlang der Straße

Tremskamp Baumpflanzungen in einem öffentlichen Grünstreifen erhalten und zusätzliche kleinkronige Bäume im Straßenbegleitgrün zwischen Fahrbahn und kombiniertem Geh- und Radweg.

## 6. Grünflächen

Der vorhandene Kinderspielplatz am Tremskamp ist durch die Lage an der B 207 funktionslos geworden und wird daher aufgehoben. Die Fläche wird dem Mischgebiet zugeordnet, die überbaubare Fläche entsprechend vergrößert.

Die Fläche im Kronenbereich des Naturdenkmals Eiche sowie ein 8 m breiter Streifen parallel zum Tremskamp werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wo Oberflächenbefestigungen jeglicher Art nicht gestattet sind.

Die kleinkronigen Straßenbäume vor den Häusern Tremskamp Nr. 2 bis 22 werden als Bestand aufgenommen. Diese und die neu zu pflanzenden Bäume mit Grünstreifen sind insbesondere deshalb notwendig, um den Charakter des Kurortes wenigstens anzudeuten.

Die vorhandene Naturwiese auf Lübecker Gebiet nördlich des Mühlenschlammes mit dem seltenen Vorkommen der Schachbrettblume wird in dem Lübecker Bebauungsplan als private Grünfläche und geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. An der Ostseite der Teilgebiete 4 und 5 - die Baugrundstücke ragen zum Teil in Lübecker Gemarkungsfläche hinein - werden Pflanzgebote festgesetzt, um die hier teilweise bereits vorhandenen Böschungen mit bodenständigen Laubgehölzen zu begrünen. Diese vorgesehene Begrünung steht im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur inneren Erschließung. Die Teilgebiete 4 und 5 sollen jedoch nicht an die neu zu bauende Erschließungsstraße auf Lübecker Gebiet angebunden werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Schleswag besorgt. Auf der östlichen Seite der Straße "Tremskamp" sowie auf der nordöstlichen Seite der Straße "Zur Teerhofinsel" verlaufen Fernmelde- und Steuerkabel der Nordwestdeutschen Kraftwerke AG, aber im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Trägers der Stromversorgung ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.Nr. 04524/8901 - 4) durchzuführen.

Es sind dem Träger der Stromversorgung bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Trägers der Stromversorgung zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind dem Träger der Stromversorgung die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

#### 7.2 Gasversorgung

Die Stadt Bad Schwartau ist Konzessionsgebiet der Stadtwerke Lübeck für den Anschluß an die Gasversorgung mit Erdgas.

Die benachbarten Bebauungspläne sind als geographische Einheit zu betrachten, weil die Stadtgrenzen in diesem Abschnitt die Ver- und Entsorgungsleitungen willkürlich teilen.

#### 7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke. Das Leitungsnetz muß neu erstellt werden. Die Versorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Bad Schwartau als Eigenbetrieb der Stadt.

Das Bestreben der Stadtwerke Lübeck und des städtischen Wasserwerks Bad Schwartau liegt darin, ein Verbundnetz zu erstellen, dergestalt, daß in die neu zu bauende Planstraße gegenüber der Cleverbrücker Straße eine Wasserleitung gelegt wird, die das Rohrnetz der beiden Städte verbindet. An der Verbindungsstelle ist ein Schacht mit Wasserzähler für beide Fließrichtungen erforderlich.

#### 7.4 Abwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in allen neuen Straßen erforderlich und müssen im Rahmen der Erschließung erstellt werden. Die Abwasserversorgung erfolgt zentral durch Abgabe an das Zentralklärwerk der Hansestadt Lübeck. Das Regenwasser wird in vorhandene Vorfluter abgeleitet.

#### 7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 8. Immissionsschutz

Die vorhandenen Wohngebäude am Tremskamp sind durch die oben beschriebenen bandartigen Gewerbe- und Verkehrsfunktionen des Bereiches bereits einer hohen Schallbelastung ausgesetzt. Diese bereits hohe Schallbelastung kann durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie Ausbau des Knotenpunktes Cleverbrücker Straße/Tremskamp und Bau der inneren Erschließungsstraße nur unwesentlich höher werden. Eine Schallschutzberechnung aus dem Verkehrslärm auf der B 207 wird nach der Vornorm der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - dieser Begründung als Anlage beigefügt. Danach sind für alle Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechenden Schallschutzfenstern vorzusehen.

Für die östlich der Teilgebiete 4 und 5 liegenden Schallquellen werden in dem Bebauungsplan Nr. 05.45.00 der Hansestadt Lübeck aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wie z.B. abweichende Bauweise, d.h. Baukörper über 50 m Länge parallel zur Bundesbahntrasse entlang der Erschließungsstraße mit abschirmender Wirkung gegenüber dem Schienenverkehr. Verbleibende seitliche Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sollen bepflanzt und nicht für Stell- oder sonstige Freiflächen benutzt werden. Ein Schalleistungspegel für die unmittelbar benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiete wird festgesetzt.

## 9. Kosten der Erschließung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebietes. Die Finanzierung wird durch einen Erschließungsvertrag mit den Maßnahmenträgern sichergestellt. Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen abgelöst.

## 10. Zusammenstellung städtebaulicher Werte (s. Tabelle)

### Anlagen:

Eigentümergebiet

Schallschutzberechnung

Stadt Bad Schwartau, den 29. FEB. 88



*[Signature]*  
Bürgermeister -

### Planverfasser:

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT  
Architekten BDA + Stadtplaner SRL  
Herderstr.2 2300 Kiel Tel.: 5 15 08

Kiel, den 29.1.88

*TENNERT*

