

Stadt Bad Schwartau

- Bauamt -

Abt. Stadtplanung

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN Nr. 41 b

Baugebiet: westlich der Straße Tremskamp (B 207),
nördlich der Gebietsgrenze der Hansestadt Lübeck,
östlich der Bundesautobahn A 1 bis zur
Cleverbrücker Straße



Übersicht M 1:10 000

Inhalt:

- I. Ziel und Zweck der Planung
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Plangebietes
- IV. Bauliche und sonstige Nutzung
- V. Technische Infrastruktur und Erschließung
- VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
- VII. Kosten und Finanzierung

6-6-18.T2

I. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

a) Grundsätze

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des BauGB erforderlichen Maßnahmen.

Dieser B-Plan berücksichtigt insbesondere:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- die Sicherung des Naturhaushaltes, insbesondere des Grundwassers
- die Belange der Wasserversorgung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

sowie verkehrstechnische Anforderungen einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

b) Ausgangslage

Die bauliche Weiterentwicklung der Stadt Bad Schwartau erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, für die nach wie vor ein Bedarf besteht. Hierbei sollen laut Empfehlung der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein vorrangig stadtnahe Baulandreserven in Anspruch genommen werden, die sich mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschließen lassen. Das dient u.a. dazu, Flächen im ländlichen Umland zu schonen und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden (siehe BauGB § 1 Abs. 5, letzter Absatz).

Die Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Verkehrsnetz und die Buslinie des ÖPNV bilden gute Voraussetzungen für die verkehrstechnische Versorgung des Planbereiches.

Durch die vorhandene Schallschutzwand an der Bundesautobahn, die etwa 10 dB (A) Schallpegelminderung bewirkt, ist eine Wohnbebauung ab einer Entfernung von ca. 100 m von der BAB bei Einplanung weiterer Immissionsschutzmaßnahmen planungsrechtlich möglich.

Die für eine geordnete Wohnbebauung erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen lassen sich nur über einen verbindlichen Bauleitplan realisieren.

Für die durch den Straßenausbau im Kreuzungsbereich Cleverbrücker Straße / Tremskamp beanspruchten Grundstücke im Eckbereich wird eine Neuordnung der bebaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Für das vorhandene Wasserwerk Cleverbrück sind bei der Planung besondere Schutzvorkehrungen erforderlich (Grundwasser).

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 41 b der Stadt Bad Schwartau gemäß den §§ 2, 8 in Verbindung mit § 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.11.1977 und des § 82 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 24.02.1983 als Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches. Dieser B-Plan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt (14. Änderung des Flächennutzungsplanes).

III. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des B-Planes beträgt ca. 10,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: durch die Stadtgrenze zu Lübeck

Im Nordwesten: durch die Bundesautobahn A 1

Im Norden: durch die Cleverbrücker Straße

Im Osten: durch die Straße Tremskamp (B 207)

Das Baugebiet westlich der Straße Tremskamp ist geprägt durch überwiegend flachgeneigte, zweigeschossige Wohngebäude aus den Jahren 1910 bis 1920 (Zwerchgiebelhäuser). Dieses Gebiet diente ursprünglich mit seinen großzügigen hinteren Gartenflächen als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung. Diese Nutzung hat heute größtenteils an Bedeutung verloren.

Die ehemals vorhandene kleingewerbliche Nutzung ist in letzter Zeit stark zurückgegangen. Es überwiegt zum heutigen Zeitpunkt die Wohnnutzung.

Das Gelände fällt nach Nord-Westen bis zur Autobahn um ca. 6 m ab, wobei im tiefer gelegenen Teil feuchter Baugrund und teilweise eine Feuchtwiesenvegetation vorzufinden ist.

Der südwestliche Teil des Plangebietes zeichnet sich - bedingt durch den Ausläufer eines Entwässerungsgrabens - durch sumpfiges Gelände mit erhaltenswerter typischer Feuchtvegetation aus (hoher Bestand an Weiden und Pappeln und standorttypischer Fauna und Flora).

Die Eigentumsstruktur ist geprägt durch größtenteils sehr tiefe Grundstücke (bis zu 220 m), die nur im vorderen Straßenrandbereich baulich, im hinteren Teil hauptsächlich gärtnerisch genutzt werden. Eine gärtnerische Intensivnutzung wird aufgrund der Alters- und Sozialstruktur der Bewohner hier nicht mehr durchgeführt.

Dem Bestreben der Eigentümer und der Stadt Bad Schwartau, auf diesen Baulandreserven eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, soll durch die Bauleitplanung entsprochen werden.

Die Stadt Bad Schwartau besitzt im Geltungsbereich Grundeigentum an den Flurstücken 1307, 1308 und 1313 in einer Größenordnung von ca. 9.500 qm (ohne Städtisches Wasserwerk). Die Flächen an der Autobahn sind überwiegend im Bundesbesitz.

IV. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke insbesondere nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein fest.

Bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben sind zulässig, wenn sie gemäß § 30 BauGB den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der B-Plan gliedert das Baugebiet in folgende Nutzungsbereiche:

- Mischgebiet im Straßenrandbereich der B 207 (Tremskamp) mit Erweiterungsmöglichkeiten für kleingewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzungen in offener Bauweise mit verringerten Grenzabständen
- Verdichtetes Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise, welches aufgrund der starken Immissionsbelastung durch Autobahn und Landesstraße hauptsächlich für eine Büro- bzw. gewerbliche Nutzung geeignet erscheint (Eckbereich Cleverbrücker Straße / Tremskamp)
- Allgemeines Wohngebiet mit Erschließung über die Planstraße für Einzel- und Doppelhausbebauung
- Allgemeines Wohngebiet zwischen Wasserwerk und Straßenrandbebauung (B 207) mit Erschließungsmöglichkeit über private Zuwegungen (Pfeifenstielgrundstücke)

- Fläche für Versorgungsanlagen zur Sicherung des Städtischen Wasserwerkes mit Anbindungsmöglichkeit über eine öffentliche Zuwegung über die Cleverbrücker Straße
- Waldfläche zum Zwecke des Immissionsschutzes einschließlich eines Wanderweges.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, um das dortige Feuchtgebiet zu sichern.

Die Steuerung der Nutzungsart im Geltungsbereich berücksichtigt die bestehende Wohnstruktur und einen Grundwasserschutzbereich um die vorhandenen Tiefbrunnen von 50 m (Brunnenschutzzone). Entsprechende Schutzvorkehrungen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des B-Planes geworden.

Innerhalb dieser 50 m-Zone sind z.B. Verkehrsflächen jeglicher Art unzulässig, um jede Gefährdung des Grundwassers durch Kraftfahrzeuge auszuschließen. Die Planstraße endet deshalb oberhalb dieses Bereichs; die hinteren Grundstücksbereiche nördlich des Flst. 1320 werden aus diesem Grunde über private Zuwegungen von der B 207 erschlossen.

Die 48 m tiefen Brunnen des Wasserwerkes haben eine Filterstellung von 15 bis 41 m unter Gelände. Die Deckschicht aus Ton und Geschiebemergel ist etwa 7 m dick. Die Förderleistung des Wasserwerkes beträgt zur Zeit ca. 1,4 Mio. cbm pro Jahr bei einer jährlichen Zuwachsrate von 1,0 bis 1,5 %.

Der vorhandene bebaute Streifen westlich der Straße Tremskamp wird im B-Plan festgeschrieben. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, im hinteren Bereich bauliche Erweiterungen vornehmen zu können. Für diesen Bereich ist die Ausweisung "Mischgebiet" geplant, so daß hier neben der Wohnnutzung auch bauliche Einrichtungen gemäß § 6 BauNVO zulässig sein sollen. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt, in diesem durch Verkehrsimmissionen stark belasteten Bereich langfristig eine Nutzung zu erzielen, für die im Vergleich zu einer reinen Wohnnutzung höhere Immissionswerte zulässig und vertretbar sind (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die verkehrsgünstige Lage des Gebietes (Autobahn, B 207) bietet sich für die Unterbringung von kleineren Gewerbebetrieben an, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zwar überwiegt in diesem Bereich derzeit die Wohnnutzung, dennoch sind die Voraussetzungen für eine WA bzw. WR-Nutzung nicht gegeben: Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an eine ungestörte Wohnruhe in diesem durch Verkehrsimmissionen belasteten Gebiet läßt hier lediglich eine Mischgebietsausweisung zu.

Die Grundstücke im Kreuzungsbereich Cleverbrücker Straße/ Tremskamp erhalten eine rückwärtige Erschließung über ein privates Fahrrecht. Dies wurde zum Zwecke der Verkehrssicherheit erforderlich, um private Grundstückszufahrten im Kreuzungsbereich und die damit verbundenen Gefährdungen soweit wie möglich zu mindern. Die bestehenden Zufahrten genießen bis zum Falle einer Neubebauung Bestandschutz.

Eine Einschränkung der Nutzung sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet war zum Schutze des von den Tiefbrunnen geförderten Grundwassers erforderlich. Im näheren Einflußbereich der Brunnen sind daher bestimmte Handlungen auf den Grundstücken ausgeschlossen worden (siehe textliche Festsetzungen).

Durch die Schallschutzwand entlang der Bundesautobahn wird der Schallpegel in 150 m Entfernung (Grenze der WA-Bebauung) um ca. 20 dB (A) auf 52 dB (A) tags bzw. 46 dB (A) nachts gemindert (siehe Anlage: Schallschutzberechnung).

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Vornorm) ist für ein Allgemeines Wohngebiet ein zulässiger Schallpegel von 55/40 dB (A) vorgeschrieben. Eine weitere Pegelminderung um 6 dB wird durch die vorgesehene Aufforstung des Bereiches zwischen der Autobahn und der geplanten Bebauung erreicht, die zum Teil schon durchgeführt worden ist. Diese Waldfläche ist bereits in der 14. F-Plan-Änderung ausgewiesen und ist auch in dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan als Immissionsschutzgürtel dargestellt. Dadurch ist künftig sichergestellt, daß der erforderliche Planungsrichtpegel für den Nachtwert von max. 40 dB (A) nicht überschritten wird.

An der Straße Tremskamp sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorgesehen, da hier aufgrund der Lage zur Bundesstraße keine aktiven Schutzmaßnahmen vorgenommen werden können. Die zusätzlichen Kosten für Schallschutzfenster werden zu 100 % bzw. 75 % vom Bund im Rahmen der sog. Lärmvorsorge bzw. der Lärmsanierung ersetzt. Entsprechende Anträge sind an das Straßenbauamt Lübeck zu richten.

Im Kreuzungsbereich Tremskamp / Cleverbrücker Straße sind wegen der hier vorhandenen erheblichen Verkehrsimmissionen gemischte Bauflächen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Innerhalb der dargestellten Baugrenzen lassen sich hier relativ kompakte Baukörper errichten, wodurch eine zusätzliche Schallschutzwirkung für den rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beläuft sich im Mischgebiet auf ca. 950 qm, im Allgemeinen Wohngebiet auf ca. 750 qm. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen ca. 38 zusätzliche Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern. Der geplante Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.300 qm deckt den bestehenden und geplanten Flächenbedarf im Geltungsbereich ab.

Die ausgewiesene Waldfläche dient in erster Linie als Immissionsschutz gegenüber den Verkehrsimmissionen der BAB.

V. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird gemäß GVP von einer Hauptverkehrsstraße (B 207) tangiert. Eine vorgesehene Bushaldebucht im Einmündungsbereich der Planstraße verbessert die Andienung des ÖPNV gegenüber der derzeitigen Situation erheblich.

Hierfür werden Vorgartenflächen in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Die Bundesautobahn A 1 tangiert das Plangebiet im Nordwesten. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 01.10.1974 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB A 1, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Diese Voraussetzungen werden mit Ausnahme der Anlagen des Wasserwerkes hier erfüllt.

Die für die innere Erschließung notwendige Planstraße wird im Eingangsbereich eine Gesamtbreite von 9,0 m, im hinteren Bereich von 7,50 m aufweisen. Der Ausbau der Planstraße ist "verkehrsberuhigt" vorgesehen und soll dementsprechend in Verbundpflaster ausgeführt werden. Eine Asphaltdecke darf hier zum Schutze des Grundwassers nicht aufgebracht werden. Der Querschnitt beschränkt sich aus Kostengründen auf das erforderliche Mindestmaß für die Unterbringung der technischen Infrastruktureinrichtungen. Der verkehrsberuhigte Ausbau bedingt eine Fahrgasse, die im Bereich zwischen 3,50 m und 6,0 m (Ausweichstelle) liegt. Gehwege sind teilweise zweiseitig (im Eingangsbereich je 1,50 m Breite) und teilweise einseitig (2,0 m) vorgesehen. Sie sollen überfahrbar gestaltet werden, damit ein Begegnungsverkehr von Versorgungsfahrzeugen und Anliegerfahrzeugen möglich ist.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden paarweise und wechselseitig in Längsaufstellung innerhalb der Planstraße untergebracht. Zusätzlich werden in der platzartigen Ausbuchtung der Planstraße 6 Parkplätze angelegt, so daß das erforderliche Mindestmaß von 33 % der Pflichtstellplätze erreicht wird (15 öffentliche Stellplätze).

Der Bereich nördlich der Planstraße wird über private Überwegungsrechte von der B 207 erschlossen. Eine rückwärtige Aufschließung durch Verlängerung der Planstraße kann hier nicht durchgeführt werden, weil innerhalb der 50 m-Brunnen-schutzzone (II) keine Verkehrsflächen angelegt werden dürfen, von denen Gefahren für das Grundwasser ausgehen können.

Der geplante Fußweg stellt die Verbindung zum Wanderweg Tremser Teich und zu dem geplanten Kinderspielplatz her.

Der vorhandene und geplante Wanderweg von der Cleverbrücker Straße zum Tremser Teich wird auch künftig die Zufahrtsmöglichkeit zum Vereinsheim "ASV Petri Heil" darstellen.

Zur Sicherung der Flächen für die Anlegung eines Radweges auf der Westseite der B 207 ist ein 1,0 m breiter Streifen ausgewiesen.

Die Entwässerung der Gebäude westlich der Planstraße erfolgt wegen der Hanglage des Geländes über die geplante Pumpstation.

Für diesen Zweck ist ein Leitungsrecht am westlichen Rand der Bebauung ausgewiesen.

Anfallendes Oberflächenwasser wird wie bisher über vorhandene Gräben schadlos abgeleitet. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in Gräben sind bei der Wasserbehörde entsprechende Anträge zu stellen. Das anfallende Abwasser wird in die zentrale Anlage der Hansestadt Lübeck geleitet.

Die Stromversorgung wird durch den derzeitigen Träger sichergestellt. Hierfür sind entsprechende Versorgungsflächen für die Erstellung einer Transformatorenstation und eines 11 kV-Schaltschrankes vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Stromversorgungsträgers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind in Abstimmung mit der jeweiligen Betriebsstelle durchzuführen.

Zusätzlich zu der ausgewiesenen Trafo-Station können weitere geeignete Stationsplätze erforderlich werden, die dem Stromversorgungsträger zur Verfügung zu stellen sind. Über die Standorte hat frühzeitig eine Abstimmung mit dem Stromversorgungsträger zu erfolgen.

Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind dem Stromversorgungsträger die Versorgungsflächen kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die geplanten Stromversorgungsleitungen werden im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht. Vorhandene Leitungen werden durch die ausgewiesenen Leitungsrechte gesichert. Die Versorgungsflächen werden von Anpflanzungen freigehalten.

Das Plangebiet wird in ostwestlicher Richtung von einer 30 kV-Leitung durchkreuzt. Zur Sicherung dieser Leitungen ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite (je 15 m rechts und links der Trassenachse) ausgewiesen. Bei einer Parzellierung müssen für die Grundstücke im Schutzstreifenbereich Dienstbarkeiten in die einzelnen Grundbücher eingetragen werden.

Die Gasversorgung der neu erschlossenen Wohneinheiten ist von der Niederdruckleitung DN 200 aus möglich, die in der Straße Tremskamp verläuft.

Die Versorgung des inneren Plangebietes mit Trinkwasser wird über eine erforderlich werdende Neuverlegung einer DN 200-Leitung in der Straße Tremskamp bis zur Stadtgrenze sichergestellt.

VI. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen, als öffentliche Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter 1. genannten Flächen nicht zustande, ist eine Enteignung gemäß §§ 85 - 122 BauGB vorgesehen.
3. Im Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.
4. Zur Neuordnung des Grund und Bodens kann ggf. die Umliegung (§§ 45 - 79 BauGB) und die Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB) angewendet werden.

VII. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Bad Schwartau folgende überschläglich ermittelte Kosten:

1.1 Freilegung und Herstellung der Verkehrsfläche (einschließlich der technischen Ausstattung)

1.1.1 Planstraße (1.250,00 DM pro lfd.m)	350.000,00 DM
1.1.2 Fußweg (Anbindung zum Wanderweg Tremser Teich) (400,00 DM pro lfd.m)	36.000,00 DM

1.2 Freilegung und Herstellung der Grünflächen

1.2.1 Immissionsschutz-Bepflanzung (Schutzwald ca. 1,7 ha)	
1.2.2 Spielplatz	200.000,00 DM

1.3 Erwerb des Grund und Bodens

1.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen (100,00 DM pro qm)	100.000,00 DM
1.3.2 Kinderspielplatz (100,00 DM pro qm)	130.000,00 DM
1.3.3 1,0 m breiter Geländestreifen am Tremskamp	36.000,00 DM

1.3.4 Waldfläche für die Immissions-
schutz-Bepflanzung
(ca. 25,00 DM pro qm)

200.000,00 DM

1.4 Netzbaukosten

1.4.1 Pumpstation

80.000,00 DM

1.4.2 Schmutzwasserleitung
(500,00 DM pro lfd.m)

90.000,00 DM

überschlägige Gesamtkosten

1.322.000,00 DM

=====

Folgende Anmerkungen sind zur Ermittlung der Kosten zu machen:

- Der Radwegeausbau ist nicht in der Kostenaufstellung enthalten, da diese Maßnahme keine spezifische Folge des Bebauungsplanes ist.
- Von den Erschließungskosten (Punkte 1.1.1, 1.1.2, 1.2.2, 1.4) werden 90 % über Erschließungsbeiträge wieder in die städtischen Kassen zurückfließen. Hierfür werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 - 135 BauGB erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BauGB und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- Kostenmindernd wirkt sich nach Durchführung der Erschließung die Veräußerung der stadteigenen Grundstücksteile Tremskamp Nr. 2 und 5 aus. Hierbei werden bei einem Grundstückspreis von DM 170,00 pro qm ca. 790.000,00 DM in Ansatz gebracht. Die Veräußerung des stadteigenen Grundstückes Tremskamp Nr. 17 wird einschließlich des Gebäudebestandes mit 680.000,00 DM veranschlagt.
- Haushaltsmittel der Stadt Bad Schwartau werden zur Realisierung des B-Planes somit nicht benötigt. Die Veräußerung städtischer Grundstücksteile deckt den entstehenden Kostenbedarf ab.

Bad Schwartau 18. MAI 89

Stadt Bad Schwartau
Der Magistrat



(Bahrdt)
Bürgermeister