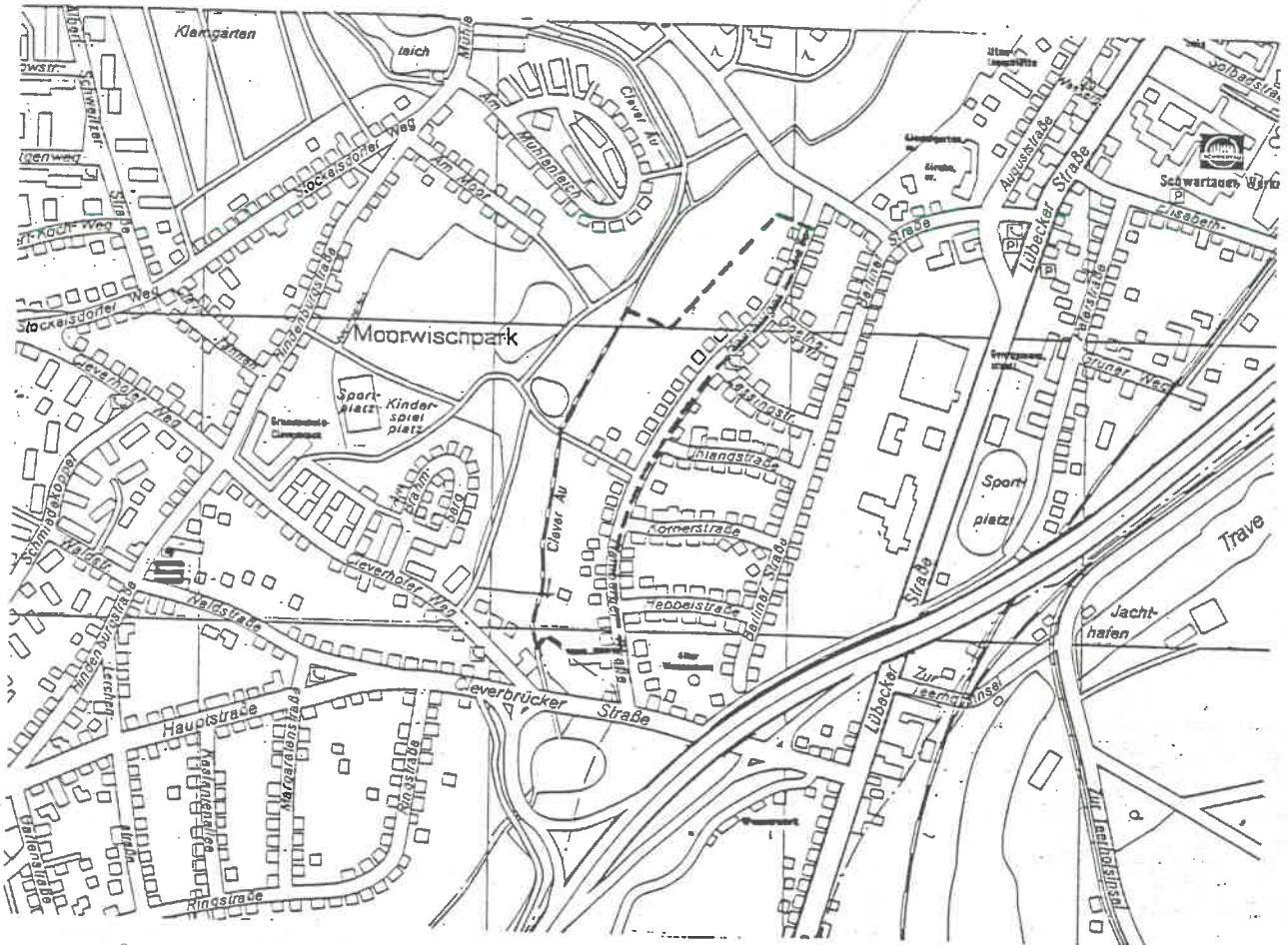


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr.44

Baugebiet: Hamburger Straße bis Flst. Nr. 1622/3, Stadtgrenze zu Lübeck, Clever Au, Gebietsgrenze zum B-Plan Nr. 15 (Friekuhlskoppel)



Inhalt:

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

## I. Ziel und Zweck der Planung

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

Dieser B-Plan berücksichtigt insbesondere:

- Die Wohnbedürfnisse der Schwartauer Bevölkerung -  
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse -
- Die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft sowie die Landschaft als Erholungsraum
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die bauliche Entwicklung im Bereich der Hamburger Straße kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung im wesentlichen als abgeschlossen bezeichnet werden. In letzter Vergangenheit ist verstärkt die Tendenz zu einer 2. Bautiefe entstanden. Ständig steigende Grundstückspreise verstärken den Wunsch einiger Grundstückseigentümer, den hinteren Bereich ihrer sehr tiefen Grundstücke baulich nutzen zu wollen. In einigen Bereichen, insbesondere an dem Fußweg zum Moorwischpark, ist diese Tendenz zur hinteren Bebauung bereits zu erkennen.

Eine allgemeine 2. Bautiefe kann aber wegen der besonderen topographischen Situation des Gebietes (Westhanglage) hier nicht realisiert werden. Eine bauliche Verdichtung würde den Erholungswert des Talraumes der Clever Au beeinträchtigen und stände den Zielen der Landschaftspflege entgegen, einen jeweils 50 m breiten Streifen beidseitig des Bachlaufes als "Erholungsschutzstreifen" auszuweisen (§ 40 Landschaftspflegegesetz 1982).

Vielmehr soll durch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude an der Hamburger Straße dem gestiegenen Wohnflächenbedarf Rechnung getragen werden.

Um den Erholungsschutzstreifen künftig zu sichern und dennoch die Grundstücke baulich besser auszunutzen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich geworden.

## II. Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den B-Plan Nr. 44 der Stadt Bad Schwartau gemäß §§ 2,8 in Verbindung mit § 30 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 aufgrund des § 4 der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.11.1977 (GVO-Blatt S. 41 0), bei baugestalterischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVO-Blatt Schl.-Holst. Nr. 5 Seite 116) als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes.

Dieser B-Plan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt. Eine F-Plan-Änderung ist für die Festlegung des Erholungsschutzstreifens erforderlich und wird in einem Parallelverfahren durchgeführt (14. F-Plan-Änderung).

Er stimmt im wesentlichen mit dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan überein.

### III. Lage und Umfang des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 6,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südosten: durch die Hamburger Straße
- im Süden: durch die Stadtgrenze zu Lübeck und das Flurstück 1622/3
- im Westen und Nordwesten: durch die Clever Au und die Bereichsgrenze des B-Planes Nr. 15

Das Baugebiet ist geprägt durch eine reine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener eingeschossiger Bauweise auf relativ großen Grundstücken (Tiefe bis zu 110 m). Der Baumbestand an der Hamburger Straße verleiht dieser einen Alleecharakter und ist somit ortsbildprägend. Dies gilt auch für den Baumbestand auf den Privatgrundstücken.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine starke Hanglage aus. Dies läßt eine bauliche Nutzung des hinteren Grundstücksbereichs nur bedingt zu.

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Verkehrsimmissionen von Bundesautobahn und der Cleverbrücker Straße.

Die Grundstücke sind teilweise nur bis zu 5 % überbaut und somit unter Berücksichtigung heutiger Wohnflächenansprüche nicht ausreichend ausgenutzt.

### IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Der B-Plan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, insbesondere nach den Vorschriften des BBauG, der Bau-nutzungsverordnung und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein fest. Bauliche und sonstige Vorhaben sind zulässig, wenn sie gemäß § 30 BBauG diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der B-Plan gliedert das Baugebiet in folgende Nutzungsarten:

- reines Wohngebiet entlang der Hamburger Straße mit einer unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten differenzierten Bebauungstiefe
- private Grünflächen mit Erholungsschutzstreifen

Die Steuerung der Nutzungsart im Geltungsbereich berücksichtigt die bestehende Wohnstruktur und beachtet einen gemäß Landschaftspflegegesetz § 40 erforderlichen Erholungsschutzstreifen von 50 m, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Für die Grundstücke, die über den befahrbaren Fußweg erschlossen werden, ist eine Ausnahme vom Erholungsschutzstreifen gem. § 40 LPflG erforderlich.

bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im hinteren Bereich der vorhandenen Gebäude.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen ist die Geländestruktur ein entscheidender Planungsfaktor gewesen. Dadurch wurde eine differenzierte Festlegung der Baukörper in Höhe und Lage erforderlich. So dient die Festsetzung der max. Traufhöhe im Straßenrandbereich dazu, die Sockelhöhe der Gebäude zu begrenzen und die eingeschossige Struktur zu erhalten. Die Festsetzung von max. Trauf- und Firsthöhe im rückwärtigen überbaubaren Bereich dient dem Zweck, eine Staffelung der Baukörper in der Höhe zu ermöglichen unter besonderer Berücksichtigung eines harmonischen Überganges zur freien Landschaft.

Vorhandene hintere Gebäude, die über private Wohnwege erschlossen sind, werden nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Eine Einbeziehung würde dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen. Sie genießen aber weiterhin Bestandsschutz.

Eine Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Geltungsbereich ist wegen der öffentlichen Wirkung, insbesondere im Erholungsschutzstreifen erforderlich. Im hinteren Grundstücksbereich ist deshalb der gesamte Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Bei den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um ökologisch besonders erhaltenswerte Landschaftsbestandteile, die die Bachniederung entscheidend mitprägen.

Ein Erhalt dieser Hangzone ist nur gewährleistet, wenn das Gelände nicht verändert wird und die Nutzung sich auf naturnahe Pflegemaßnahmen und standortgemäße Gehölzanzpflanzungen beschränkt (Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen).

Der nach DIN 18005 zulässige Planungsrichtpegel von 35 dB (A) nachts für das Reine Wohngebiet ist erst am nördlichen Rand des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 500 m von der Autobahn vorhanden.

Es hat sich gezeigt, daß die vorhandenen Lärmschutzwände an der Bundesautobahn nicht den gewünschten Erfolg gebracht haben. Der Lärmpegel, der von der Autobahn ausgeht, ist nach wie vor unzulässig hoch. Einen direkten Einfluß auf den Verursacher (Bund) kann die Bauleitplanung allerdings nicht ausüben.

Planerisch wird die Ausweisung eines WR-Gebietes dennoch für sinnvoll gehalten, da eine Änderung der vorhandenen Nutzungsstruktur (reines Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet) die zulässige Immissionsbelastung zusätzlich erhöhen könnte. Dies würde zu einer weiteren Beeinträchtigung der Wohnruhe führen.

Die DIN 18005 (Vornorm) läßt unter Punkt 5 eine Überschreitung des Planungsrichtpegels um 10 dB (A) in besonderen begründeten Ausnahmefällen zu. Die Lagequalität des Gebietes, das insbesondere durch eine in Grünflächen und Bäume eingebundene Bebauung gekennzeichnet ist, ist als ein solcher Ausnahmefall anzusehen.

Die vorhandenen wohnungsnahen Erholungsräume (Moorwischpark) heben die Qualität des Gebietes über den normalen Standard eines durchschnittlichen reinen Wohngebietes heraus. Insofern ist die geringfügig erhöhte Schallimmissionsbelastung unter Berücksichtigung der Lagequalität dieses Wohngebietes in Kauf zu nehmen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, daß der Normenentwurf (Vorlage zur DIN 18005 aus April 1982) einen höheren Planungsrichtpegel für WR-Gebiete zuläßt (nachts 40 dB (A) bei Schallimmissionen, die durch Verkehre verursacht werden).

- 5 -

In diesem überwiegend bebauten Gebiet ist der Belang des Schallschutzes als ein Planungsgrundsatz neben dem Belang der Erhaltung des besonderen städtebaulichen Charakters anzusehen. Städtebauliche Belange (Erhaltung des Gebietscharakters) genießen in diesem Falle Vorrang.

Bei Neubauten im südlichen Planbereich wird empfohlen, Schallschutzfenster zumindest auf der zur Hamburger Straße zugewandten Gebäudeseite vorzusehen.

#### V. Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung voll erschlossen. Erforderlich wird lediglich ein Ausbau der Parkplätze für den notwendigen öffentlichen Stellplatzbedarf. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Ein verkehrsberuhigender Ausbau der Hamburger Straße als Wohnstraße, der sinnvoll wäre, um den Schleichverkehr zwischen Auguststraße und Cleverbrücker Straße zu unterbinden, wird wegen des Baumbestandes der Hamburger Straße problematisch werden. Als einfachste Lösung wären Einbahnregelungen zwischen Berliner Straße und Hamburger Straße zu realisieren. Hierbei handelt es sich um ordnungsrechtliche Maßnahmen, die nicht über einen B-Plan festgesetzt werden können.

Der befahrbare Fußweg stellt neben der Wanderwegeanbindung an den Moorwischpark die Erschließung für zwei rückwärtige Grundstücke her.

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

Es ist dem Stromversorgungsträger bei Bedarf ein geeigneter Stationsplatz für die Aufstellung einer Transformatorstation zur Verfügung zu stellen. Über den Standort der Station hat frühzeitig eine Abstimmung mit dem Träger zu erfolgen.

Der Stationsplatz ist durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Stromversorgungsträgers zu sichern.

#### VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Es sind keine Grundstücksteile der Stadt Bad Schwartau zu übereignen, die zur Plandurchführung erforderlich wären.

Zur Neuordnung des Grund und Bodens kann ggf. die Umlegung (§§ 45 - 79 BBauG) oder die Grenzregelung (§§ 80 - 84 BBauG) angewendet werden.

## VII. Kosten und Finanzierung

Neubaukosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Unterhaltungskosten und Erneuerungsmaßnahmen für die Hamburger Straße sind keine spezifische Folge dieses B-Planes.

Für das Anlegen der Parkplätze werden pro Parkplatz 1.000,-- DM in Ansatz gebracht. Somit verursacht das Anlegen von 20 Parkplätzen Gesamtkosten von DM 20.000,--.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Parkplatzanlagen werden Ausbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabegesetzes (§ 8) erhoben. Die Stadt trägt gemäß der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen und Wegen in der jeweils gültigen Fassung 50 % des entstandenen beitragsfähigen Aufwandes.

Bad Schwartau 31. JAN. 1985



Stadt Bad Schwartau  
Der Magistrat

(Bahrtdt)  
Bürgermeister