

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 der Stadt Bad Schwartau
- Friekuhlskoppel -

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 liegt am Mühlenteich, Gemarkung Rensefeld, Rahmenkarte 1376, Flurstücke 558, 559, 560, 561/3, 561/4, 562, 563, 564/2 und 1072/2.

2. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes:

Mit Bekanntmachung vom 14. November 1966 wurde der mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 9. August 1966, Az. IX 31a-313/04-03.02 (15), genehmigte Bebauungsplan Nr. 15 - Friekuhlskoppel - rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sah in seiner ursprünglichen Fassung für das Gebiet nördlich der Straße Am Mühlenteich eine 2-geschossige Ausnutzung des Mischgebietes mit 0,4 GFZ vor. Da dieses Mischgebiet inmitten eines Wohngebietes liegt und außerdem sanierungsbedürftig ist, bot sich die Änderung in ein reines Wohngebiet an. Durch die Neuausweisung des Gebietes soll die Sanierung ermöglicht werden. Es ist hier die Errichtung eines 8-geschossigen Hochhauses einschließlich Staffelgeschoß sowie eines 4-geschossigen und vier 3-geschossigen Wohnhäusern für Eigentumswohnungen geplant.

In dem Baugebiet südlich der Straße Am Mühlenteich waren bisher Garagen geplant. Außer einem Garagenhof soll hier jetzt ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus errichtet werden. Nach der im bisherigen Baugebiet durchgeführten Bebauung werden Stellplätze und Parkplätze in der ursprünglich vorgesehenen Anzahl nicht mehr benötigt.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens:

Parallel zum Wasserlauf der Barger Au ist ein Wanderweg in einer Breite von 3,- m geplant. Der Wanderweg ist im Bereich des Baugebietes aus Asphalt oder Beton herzustellen. Der Wanderweg sowie die künftigen Gehwegflächen zwischen der Mühlenstraße und der Hindenburgstraße sind nach Fertigstellung der Stadt Bad Schwartau zu übereignen. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung nicht zustande, ist die Enteignung gem. §§ 85 ff Bundesbaugesetz vorgesehen. In dem Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

4. Technische Grundlagen für die Bebauungsplanänderung:

Als Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes dienten das Original des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie amtliche Flurkarten des Katasteramtes.

5. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Die Baugebiete erhalten Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Versorgungsleitungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die Abwässer werden in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet. Die Regenwässer werden dem Vorfluter zugeführt.

6. Kosten für städtebauliche Maßnahmen:

Erschließungsaufwand für städtebauliche Maßnahmen entfällt, da sämtliche Baumaßnahmen, die Herstellung des Fußweges zwischen der Mühlenstraße und der Hindenburgstraße sowie die Herstellung der Erschließungsstraße (Privatstraße) mit Wendehammer eingeschlossen, von dem Erschließungsträger durchgeführt werden. Mit dem Erschließungsträger ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Ausschließlich öffentliche Verkehrsanlagen werden nicht geschaffen.

7. Hochhaus:

Die Höhe des geplanten Hochhauses wird nach §§ 7 und 8 der Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

8. Ergänzende Erläuterungen zum Text (Ziff. II):

Zum Schutz gegen Nachbareinsicht der angrenzenden Grundstücke ist zwischen der noch zu errichtenden 1,50 m hohen Mauer und den Stellplätzen bzw. dem Trockenplatz ein 3,- m breiter Streifen mit hohen Bäumen und Sträuchern herzurichten und zu unterhalten.

Bad Schwartau, den

24. Sep. 1973

Stadt Bad Schwartau

Der Magistrat



[Handwritten signature]
Bürgermeister