

BEGRÜNDUNG

zur III. vereinfachten Änderung zum B-Plan Nr. 19 (Sport- und Freizeitzentrum) für den Teilbereich der Flurstücke 513/2, 514 und 515

Der B-Plan Nr. 19 für das Gebiet zwischen der Ludwig-Jahn-Straße, der Mühlenstraße, dem Möhlenbarg und dem Rensefelder Moor wurde zuletzt 1984 rechtskräftig geändert.

Das vorhandene Reine Wohngebiet an der Mühlenstraße, welches durch verhältnismäßig große Grundstücke gekennzeichnet ist, ist überwiegend im Straßenrandbereich bebaut. Die Grundstücke erstrecken sich in einer Tiefe bis zu 60 m. Dies würde die Einrichtung einer zweiten Bautiefe ermöglichen, um vorhandene Baulandreserven im rückwärtigen Grundstücksbereich mit geringem Erschließungsaufwand zu erschließen.

Die vorhandene (Fuß-) Wegeverbindung zwischen den Grundstücken 21 und 23 bietet sich für eine solche rückwärtige Aufschließung zweier Grundstücke an, ohne daß in die gesamte Bebauungsstruktur verändernd eingegriffen wird. Für die restlichen Grundstücke wird auf eine rückwärtige Erschließungslösung verzichtet, um die Zahl der privaten Zufahrten nicht noch mehr zu erhöhen, da diese im allgemeinen verkehrlich nicht unproblematisch sind (Störungen der Vorderanlieger, ungenügende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich). Hier besteht nach wie vor die Möglichkeit, bei Ausnutzung der gesamten Bebauungstiefe von 24 m entsprechend große, in die Tiefe gehende Baukörper zu errichten. Auf den von dieser Änderung betroffenen Grundstücken dagegen werden die ehemals kompakten überbaubaren Flächen in eine jeweils vordere und rückwärtige aufgeteilt, wodurch insgesamt das realisierbare Bauvolumen (Grund- und Geschoßflächen) in etwa gleich bleibt. Diese Lösung bietet den Vorteil, daß die Grundstücke geteilt werden und getrennt bebaut werden können.

So beträgt die ursprünglich realisierbare Geschoßfläche auf dem Grundstück

Mühlenstraße 21	:	536 qm
Mühlenstraße 23	:	<u>340 qm</u>
gesamt	:	876 qm

Durch diese Änderung werden folgende Werte erreicht:

Mühlenstraße 21	:	vorne 280 qm + hinten 190 qm =	470 qm
Mühlenstraße 23	:	vorne 220 qm + hinten 140 qm =	<u>360 qm</u>
gesamt	:		830 qm

Als Ergebnis kann festgestellt werden, daß die Baumasse durch diese Änderung nicht erhöht worden ist, sondern lediglich eine andere Verteilung auf den Grundstücken vorgenommen wurde.

Um auf dem Flurstück 515, welches für sich gesehen für eine zwei-
zeilige Bebauung zu klein wäre, eine rückwärtige Bebauung zu er-
möglichen, ist eine geringfügige Verlegung des Weges "Nach den
Moorkoppeln" in nördlicher Richtung unter Inanspruchnahme des
Flurstückes 513/2 erforderlich.

Um die rückwärtigen - eingeschossigen - Baukörper so wenig wie
möglich im Randgebiet zum Sport- und Freizeitzentrum in Erschei-
nung treten zu lassen, ist eine flache Dachneigung von 25 - 40
hierfür vorgesehen.

Der Fußweg, der die ersten 55 m für Pkw befahrbar sein soll, ist
für das Befahren mit den großen Müllfahrzeugen nicht geeignet, da
auf eine entsprechende Wendemöglichkeit aus Platzgründen verzich-
tet wurde. Im Einmündungsbereich des Weges ist deshalb ein
Standort für das Aufstellen der Müllsammelbehälter ausgewiesen,
so daß die Abfuhr unmittelbar an der Mühlenstraße erfolgen kann.

Der private Stellplatzbedarf, der durch diese Änderung entsteht,
ist auf dem eigenen Grundstück abzudecken.

Bodenordnende Maßnahmen sind nur zur Verlegung und Umwidmung des
Weges erforderlich. Die Grundstücke sind durch die Mühlenstraße
voll erschlossen. Der Aufschluß der rückwärtigen Grundstücke er-
folgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der ehemaligen
Wegetrasse. Dadurch ist gewährleistet, daß dieser Weg künftig in
das Privateigentum überführt werden kann, als öffentliche Fußweg-
verbindung zum Bürgerpark aber bestehen bleibt.

Bad Schwartau, den 16. AUG. 89

Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -
In Vertretung



(Hegmann)
Stadtrat