

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

DES BEAUUNGSPLANES NR. 33

DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB) ODER
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH STADTVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 – 3110 + 7917-0 (GT)

Begründung

zur 1. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ahrensböök – „Neustädter Chaussee“ – südlich der Neustädter Chaussee, westlich des Norre-Aslev-Ringes, nördlich des Neubaugebietes Mösberg;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt seit dem 24.04.1999 der **Bebauungsplan Nr. 33**. Dieser setzt das Plangebiet der 1. Vereinfachten Änderung – bestehend aus dem östlichen Teilbereich von 1.724m² und aus dem westlichen Teilbereich von 2.126m² - als Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Ausschuß für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloß am 18. Juli 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. vereinfachte Änderung nach § 13 Baugesetzbuch.

1.2 Planungserfordernis

Die Verlängerung des Meisenweges ist der höchste Punkt des Plangebietes. Um diese geologische Situation in einer harmonischen Art und Weise in das städtebauliche Gesamtkonzept einzubinden, sieht der Bebauungsplan Nr. 33 die Schaffung einer kleinen Platzsituation am höchsten Punkt des Baugebietes vor, um die eine gruppenförmige Anordnung von Bauflächen für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser angedacht ist. Die optische Abgrenzung sollen je zwei beidseitig angeordneten Stadtvillen am unteren Fuß der Geländeerhebung parallel der Verlängerung des Meisenweges übernehmen. Damit die Stadtvillen einen baulichen Höhepunkt bilden, sind sie zwingend zweigeschossig zu bauen, bzw. mit Zeltdächern zu versehen, die eine Dachneigung von 20° - 30° haben.

Dieses Ursprungskonzept hat nichts an seinen städtebaulichen Reiz verloren. Allerdings wurde bei der Veräußerung des Plangebietes sehr deutlich, daß in Ahrensböök kein Kaufbedarf an Grundstücken für Stadtvillen bzw. Mehrfamilienhäusern besteht. Um eine vollständige Bebauung des Baugebietes zu sichern, soll der Plan dahingehend geändert werden, dass die zulässige Be-

bauung auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung sich an den heutigen Marktbedürfnissen umorientieren. Zukünftig soll der Bau von eingeschossigen Einzelhäusern ermöglicht werden, die sich in die angrenzende Bebauung einpassen. Daher wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

2. Planung

Die **Art der baulichen Nutzung** gilt unverändert fort.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ändert sich dahingehend, daß die Geschossigkeit von zwei- auf eingeschossig reduziert wird. Zudem reduziert sich die Grundflächenzahl auf der östlichen Baufläche von 0,30 auf 0,25. Durch diese Änderungen verringern sich die Eingriffe in den Bodenhaushalt bzw. ins Landschaftsbild. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsteht folglich nicht.

Die **Bauweise** ändert sich von „offen“ in „nur Einzelhäuser zulässig“. Diese Änderung bewirkt gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung nichts. Sie verdeutlicht nur, daß Einzelhäuser im Sinne des allgemeinen Verständnisses erwünscht sind. Die Baugrenzen werden zukünftig etwas freizügiger gesetzt, damit die Bebauung der östlichen Flächen mit 3 Einzelhäusern bzw. der westlichen Fläche mit 4 Einzelhäusern ermöglicht wird.

Auf den angrenzenden Grundstücken mit Einzelhäusern wurde auf die Festsetzung von Stellplatzflächen verzichtet (siehe Bebauungsplan Nr. 33). Daher wird die bisherige Festsetzung der Stellplatzflächen ersatzlos gestrichen.

Ursprünglich war innerhalb des Plangebietes eine Nahwärmeversorgung (z.B. Blockheizkraftwerk, bzw. Heizzentrale) geplant, an dem alle Haushalte innerhalb des das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 und möglicherweise auch außerhalb des Plangebietes angeschlossen werden sollten. Als Standort für die zentrale Versorgung war das Kellergeschoß der 1. Stadtvilla im östlichen Teilbereich vorgesehen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Projektplanung von diesem Vorhaben abgesehen. Daher wird die der bisherige Standort für eine Nahwärmeversorgung ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Aufgrund die Anpassung des Plangebietes an die Festsetzungsform der angrenzenden WA-I-Gebiete (siehe Bebauungsplan Nr. 33) gelten für das Plangebiet der 1. Vereinfachten Änderung zukünftig nur noch die textlichen Festsetzun-

gen des Ursprungsplanes, die sich auf das WA-I-Gebiet beziehen. Änderungen des Text-Teiles sind nicht erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

Die bezeichneten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher kann ein Bauleitplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die Änderungen der 1. Vereinfachten Änderung berühren keine Belange der Träger öffentlicher Belange, da:

- ⇒ sich die Grundflächenzahl verringert. Durch den minimierten Versiegelungsgrad reduziert sich der Eingriff in den Bodenhaushalt,
- ⇒ die Geschossigkeit sich reduziert und somit auch der Eingriff in das Landschaftsbild,
- ⇒ durch die reduzierte Grundflächenzahl und Geschossigkeit weniger Wohnungen möglich sind. Daher ist ein geringerer Anliegerverkehr zu erwarten, was zu einer Verringerung der Verkehrsmenge und Immissionen führt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Plangebietes. Daher sind keine Privatinteressen von der Änderung betroffen.

3. Kosten

Es entstehen der Gemeinde nur die Kosten für das Bauleitplanverfahren der 1. Vereinfachten Änderung von ca. 1.700 DM bzw. 870 Euro.

4. Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 5. Oktober 2000 gebilligt.

Ahrensböök, 17. Okt. 2000



Wolfgang Frankenstein
(Frankenstein)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 33, 1. vereinfachte Änderung ist am 26.10.2000 in Kraft getreten.