Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 (südöstliches Ortmühle) der Stadt Heiligenhafen

1. Rechtsgrundlagen

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 26. Juni 1967 genehmigt wurde, mit allen rechtswirksamen Änderungen.

Das Gebiet des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 30 (südöstliches Ortmühle) wurde in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam seit dem 24. April 1975 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Auch die jetzige Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes (11. Änderung) sieht die betreffende Fläche wiederum als "Kleinsiedlungsgebiet" vor.

Der Bebauungsplan Nr. 30 (südöstliches Ortmühle) wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 umfaßt die Flurstücke 20/45 und 20/46 der Flur 15, Gemarkung Heiligenhafen, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 20/28, 20/27, 20/26, 20/25, 20/24, 20/23 und 20/56, im Westen durch den Ortmühlenweg, im Süden durch das Flurstück 20/48 und im Osten durch das Restflurstück aus 20/46, das in einer Fläche von ca. 1.750 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt.

3. Einzelfragen der Planung

3.1 Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet

Um dem bestehenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken Rechnung zu tragen, soll das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit Einfamilienhausgrundstücken überplant werden. Das Plangebiet ist nicht überbaut und liegt zur Zeit brach. Eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches Ortmühle im südöstlichen Bereich soll eine gute Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleisten, siehe auch 3.2.

Die Ausweisung "Kleinsiedlungsgebiet" wurde seinerzeit gewählt, weil der Ortsteil Ortmühle 1964 als Kleinsiedlungsgebiet (siehe auch Bebauungsplan Nr. 9) bebaut wurde. Die Kleinsiedlungsgebiete von heute spiegeln allerdings den allgemein gestiegenen Wohlstand und den Wandel zur modernen Industriegesellschaft wider. Anstelle des früher zum Begriff der Kleinsiedlung notwendigerweise zugehörigen Wirtschaftsgebäudes zur Kleintierhaltung ist vielfach die Garage bzw. der Carport zum Einstellen des Pkws getreten. Infolge des großen Angebotes an preisgünstigen Nahrungsmitteln lohnt sich heute die eigene Kleintierhaltung zur Ergänzung des Einkommens durch Selbstversorgung häufig nicht mehr. Die Wohngebäude sind vielfach den neuzeitlichen Bauformen angepaßt. Auch die angemessene Landzulage als Förderungsvoraussetzung für eine Kleinsiedlung verlangt keine Grundstücksgröße, die von einem Grundstück der Wohngebiete nach §§ 3, 4 BauNVO deutlich unterschieden wäre. Aus diesem Grunde hat sich das Kleinsiedlungsgebiet seinem Charakter nach dem allgemeinen Wohngebiet stark angenähert. Trotzdem soll versucht werden, auch die Grundstücksgröße von 600 m² nicht zu unterschreiten.

geänd. gem. Beschl. der StVV. vom 21.09.1993

Bürgermeister

3.2 Einbindung in Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die topographische Höhenabwicklung, wobei die ursprünglich schon starken Geländesprünge durch Kiesentnahme noch verstärkt wurden. Erforderliche Aufschüttungen in den angrenzenden Grundstücksbereichen sind schonend anzugleichen. Das vorhandene Geländenivellement soll weitestgehend erhalten bleiben.

Der aufgeforstete Gehölzbestand soll als Biotop einen besonderen Schutz erfahren. Pflanzen und Tiere sollen durch eine geplante Einzäunung geschützt werden, um ihnen eine ungestörte Entwicklung zu ermöglichen. Für das Siedlungsgebiet soll in Anlehnung an bestehende gewachsene Verhältnisse ein Anpflanzungsgebiet mit heimischen Gehölzen festgesetzt werden, dies verstärkt in den Siedlungsrandbereichen, um eine optisch gute Einbindung der Neubauten in die Landschaft sicherzustellen.

3.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Ortmühlenweg und eine neue, sich den topographischen Verhältnissen anpassende kurze Stichstraße. Für den ruhenden Verkehr ist ein Markierungsstreifen in der neuen Stichstraße vorzusehen. Weitere Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzusehen als Carports.
Der genaue Stellplatznachweis ist im Einzelfall zum jeweilig beantragten Baugesuch zu führen.

3.4 Schallschutz

Im Hinblick auf eventuelle Schallschutzmaßnahmen wird auf die Anlagen zu dieser Begründung verwiesen. Danach sind Schallschutzmaßnahmen als Folge von Lärmimmissionen der Bundes- und Kreisstraßen aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Wenn aus landschaftsplanerischen Gründen eine Bepflanzung des südöstlichen Siedlungsrandes und der an die Baugrundstücke angrenzenden Straßenränder mit heimischen Büschen und Bäumen gewünscht wird, so trägt diese Maßnahme noch zu einer weiteren Abschirmung von Immissionen bei und führt zu einer Steigerung der Wohnqualität.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Erschließungsgebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein und ist mit einer Leitung im Bereich Ortmühlenweg/Memeler Straße gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird von den Anliegern des B-Plangebietes privatrechtlich geregelt. Der Zweckverband übernimmt gemäß einem abzuschließenden Vertrag das Schmutzwasser an der Plangrenze zum Ortmühlenweg.

Das Oberflächenwasser wird in den städtischen Vorfluter "Jordan" geleitet. Soweit nicht anders privatrechtlich geregelt, liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenbereich.

Die Müllentsorgung liegt beim Zweckverband Ostholstein. Zur Verkehrsberuhigung wird für die Anlieger der Planstraße A eine zentrale Müllsammelstelle am Ortmühlenweg in planerischer Absprache mit dem Zweckverband OH eingerichtet.

Ein Anschluß des Baugebietes an das bereits bestehende Gasversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein ist möglich.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswag. Der Versorgungsanschluß des Gebietes läuft im Zuge der Erschließung bei gleichzeitiger Verkabelung der vorhandenen 11 KVF-Leitung. Die Kosten der Verkabelung trägt die Schleswag.

5. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden voraussichtlich 245.000,00 DM betragen. Zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt wird jeweils ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem der städtische Mindestanteil von 10 % gemäß § 124 (BauGB) in der Fassung der Änderung durch Artikel 1 Ziff. 10 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 ausgeschlossen wird.

geänd. gem. Beschluß der StVV. vom 21.09.1993
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen hat diese Begründung am 21. September 1993 gebilligt.

Heiligenhafen, den 1. November 1993

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat

Stadt Heiligenhafen

(Anders)
Bürgermeister