

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein, über den Bebauungsplan
Nr. 40, für das Baugebiet "südlicher Lehmborg" zwischen Neuratjensdorfer
Weg, Höhenweg und Bergstraße

1. Lage des Bebauungsplangebietes

Das geplante Neubaugebiet liegt am südlichen Stadtrand zwischen den Straßen Neuratjensdorfer Weg, Bergstraße (B 207) und wird im Süden von dem Höhenweg begrenzt (Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 als Anlage Nr. 1).

2. Rechtliche Grundlagen

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1736).
- b) Der Bebauungsplanbereich wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Februar 1980 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses Verfahren läuft parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.
- c) Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Februar 1980 aufgestellt.
- d) In diesem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgte aufgrund des nachbarschützenden Charakters der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Hiermit soll eine möglichst ungestörte Wohnruhe in diesem Neubaugebiet und auch in dem nördlich benachbarten Wohngebiet, das als "reines Wohngebiet" ausgewiesen ist, und über das die Verkehrsverbindungen zur Altstadt erfolgen, erreicht werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in guter Erreichbarkeit zur Stadtmitte und zum Umland hält in Heiligenhafen unvermindert an. Gegenwärtig stehen uns noch ca. 20 erschlossene Bauplätze zur Verfügung.

4. Heutiger Zustand und geplante Funktion

Das Gelände wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich in der Südwestecke (Bergstraße/Höhenweg) befindet sich eine Gasreglerstation des Zweckverbandes Ostholstein.

Der Entwurf weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Auf dem gesamten Gelände sind ausnahmslos freistehende eingeschossige Einfamilienwohnhäuser (Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude) mit geneigten Dächern (ca. 25° - 45° Dachneigung) geplant.

Das Baugebiet wird im Norden von der vorhandenen Straße Rauher Berg an das interne Straßennetz fächerförmig, entsprechend der Topographie, über Stichstraßen erschlossen. Äußere Erschließungspunkte sind sowohl die Einmündungen des Höhenweges in die Bergstraße und in den Neuratjensdorfer Weg als auch die Einmündung der Planstraße A in den Neuratjensdorfer Weg.

Die Straßenprofile der Wohnstraßen sind entsprechend ihrer Funktion gemäß RAST-E und Runderlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17. November 1977 mit dem zulässigen Mindestmaß geplant. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind als Parallelaufstellung an den Straßen oder in Senkrechtaufstellung an den Wendeplätzen angeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein, dem diese Aufgabe übertragen wurde.

b) Abwasserbeseitigung

Das Abwasser des Erschließungsgebietes wird der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Die Abwasserbeseitigung wurde dem Zweckverband Ostholstein ebenfalls übertragen.

Das Oberflächenwasser wird über eine städt. Regenwasserkanalisation in den Binnensee eingeleitet.

c) Stromversorgung

Versorgungsträger für elektrische Energie ist für diesen Bereich die Schleswig AG. Die Versorgung wird aus zwei neu zu errichtende

Transformatorstationen (Standorte siehe Planzeichnung) erfolgen. Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabeln sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehwege - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

d) Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird vom Zweckverband Ostholstein, dem diese Aufgabe übertragen wurde, beseitigt.

e) Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen werden in ausreichender Zahl in Abstimmung mit der Feuerwehr vorgesehen.

f) Gasversorgung

Der Zweckverband Ostholstein beabsichtigt, den Bebauungsplanbereich mit Erdgas zu versorgen.

g) Kabelfernsehen

Von der Deutschen Bundespost, Oberpostdirektion Kiel, ist beabsichtigt, in diesem Bereich Breitbandkabel für Fernsehanschlüsse zu verlegen.

h) Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Kirchen, Friedhöfe usw. sind in ausreichender Zahl und in erreichbarer Nähe außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Der Kinderspielplatz im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird als Nebenplatz und für lautes Spielen (evtl. Bolzplatz) eingerichtet.

Die notwendigen Trassen und Flächen für die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes mit Frischwasser, Abwasser und Gas sowie deren erforderlichen Nebenanlagen werden nach Feststehen des Leitungsbedarfs durch den Zweckverband Ostholstein ermittelt. Bei Bedarf sind dem Zweckverband Ostholstein geeignete Trassen und Flächen für die Nebenanlagen zur Verfügung zu stellen. Über die Trassenführung und Standorte der Nebenanlagen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein herbeizuführen. Die Trassen und Flächen sind durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein zu sichern. Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Zweckverband Ostholstein die Trassen - vorwiegend Gehsteige - entsprechend DIN 1998 kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungstrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Bauleitplanung auszuweisen und von Anpflanzungen freizuhalten. Auf vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein ist Rücksicht zu nehmen, sie sind als Bestandteil in die Bauleitplanung einzutragen. Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen werden nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Neustadt durchgeführt.

Gegen den Rückstau aus den öffentlichen Entwässerungsanlagen in die angeschlossenen Grundstücke hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen.

6. Lärmschutz

Entsprechend dem Lärmschutzgutachten ist ein ca. 4 m hoher Lärmschutzwand, gemessen ab Oberkante Fahrbahn Höhenweg, gegen die Straßenimmissionen der E 4 nördlich des Höhenweges ausgewiesen.

Dieser Lärmschutzwand wird im Rahmen der Erschließung abschnittsweise errichtet werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Eigentum der Stadt Heiligenhafen.

8. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen voraussichtlich ca. 4.500.000,-- DM. Hiervon werden als beitragsfähiger Erschließungsaufwand ca. 90 % als anteiliger Erschließungsbeitrag von den späteren Eigentümern der Flächen innerhalb des Plangebietes erhoben werden. Der Eigenanteil der Stadt Heiligenhafen beträgt gem. § 129 Abs. 1 BBauG 450.000,-- DM (10 %).

Heiligenhafen, den 21. August 1984

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat
- Bauamt -


Bürgermeister

Schm/Wi.