

## Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

(Bereich nördlich und südlich der Feldstraße einschließlich Lehmberg, Witten Weide, Rauher Berg bis einschließlich Haus Nr. 7 und 16, Klever Kamp, Ratskamp, Neuratjensdorfer Weg bis einschließlich Haus Nr. 45, Schlesweg)

Der Bebauungsplan Nr. 10 (Lehmberg) wurde mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 23. Juni 1964, Aktenzeichen IX 310 b - 313/04-08.16 (10) genehmigt. Auf die Begründung vom 10. Oktober 1963 zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Baunutzungsverordnung mehrfach auch zugunsten größerer Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken geändert worden. Da aber auch schon bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke sehr niedrig gehalten war und mittlere und größere Anbauten jetzt nur noch durch Dispense von den Festsetzungen möglich sind, wurde eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 10 hinsichtlich größerer Ausnutzungsmöglichkeiten erforderlich, um eine vernünftige Bebauungsentwicklung eines jeden Grundstückes zu gewährleisten.

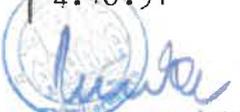
Die seinerzeit vorgesehene nur geringfügige bauliche Ausnutzung der Grundstücke (0,15 GRZ, 0,2 GFZ und 0,12 GRZ, 0,18 GFZ) entsprach den damaligen Wohnbedürfnissen. Die überwiegende Anzahl der errichteten Wohnhäuser füllten den Raum zwischen Baulinie und Baugrenze unter Beachtung der Nachbarabstände zumeist voll aus, wie auch in vielen anderen älteren Baugebieten der 60-er Jahre. Eine Änderung der Wohnbedürfnisse und das Verlangen nach größeren Wohnräumen sowie die damit verbundene Vergrößerung der Wohnhäuser trat dann Ende der 60-er Jahre ein, denen auch 1968 eine Änderung der Baunutzungsverordnung durch Erhöhung der Höchstzahlen der GFZ Rechnung trug.

Die jetzt geplanten Ausnutzungsziffern entsprechen den Ausnutzungsziffern gem. § 17 Baunutzungsverordnung und liegen sogar noch darunter.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Stellung baulicher Anlagen soll der räumlichen Fassung des Straßenraumes dienen. Sie wird somit lediglich für das Hauptgebäude festgesetzt. Etwaige Anbauten (Nebengebäude) bleiben der individuellen Ausgestaltung überlassen, unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Festsetzung im Text Teil B.

Das Feuerwehrgerätehaus wurde auf dem Grundstück östlich der Kirchhofstraße statt westlich geplant, da dieser Baukörper aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht auf dem ursprünglichen Grundstück errichtet werden konnte. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der in Kürze erfolgenden Gesamtüberarbeitung des F-Planes erfolgen.

ergänzt gem.  
Beschl. der  
StVV. vom  
4.10.91

  
Bürgermeister

ergänzt gem.  
Beschl. der  
StVV. vom  
4.10.91

  
Bürgermeister

Die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen für die Geschößwohnungen/Reihenhäuser geforderte Anzahl von Stellplätzen wurde jeweils geschaffen.

Bei insgesamt 357 Wohneinheiten im Planbereich sind 89 Parkplätze (25 %) nachzuweisen. Tatsächlich sind jedoch 169 Parkplätze im B-Plan vorgesehen.

Im Hinblick auf einen eventuellen Immissionschutz wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (südlicher Lehmborg), der südlich von diesem Planbereich liegt, verwiesen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schlesweg ist Rücksicht zu nehmen. Es sind der Schlesweg geeignete Plätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schlesweg AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabeln sind der Schlesweg AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehwege - kostenlos rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen frei zu halten.

Da nicht zu erwarten ist, daß diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bei ihrer Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, wird die Erarbeitung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen dieser Änderung nicht vorgenommen.

Erschließungskosten aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entstehen nicht.

Heiligenhafen, den 29. Dezember 1987



Stadt Heiligenhafen  
Der Magistrat

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

ergänzt ge:  
Beschl. de.  
StVV. vom  
4.10.91

