

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 32 (Birkenhof)  
der Stadt Heiligenhafen

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen hat ca. 9.600 Einwohner, Industrie und Gewerbe bestehen nur in geringem Umfang. Das Fremdenverkehrsgewerbe ist für die Stadt bestimmend. Die Außengebiete werden von der Landwirtschaft genutzt.

Durch die nahe gelegene Europastraße 4 ("Vogelfluglinie") ist die Verkehrslage der Stadt sehr günstig.

Die Bebauung der bisher noch unbebauten erschlossenen Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen. In den Jahren 1980/1981 ist das Baugebiet "westl. Lehmberg" mit ca. 80 Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser erschlossen und inzwischen zur Hälfte bebaut worden. Eine Sanierung der Altstadt von Heiligenhafen ist geplant.

1.2 Das Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Grundstücke sind in den Jahren zwischen 1950 und 1960 bebaut worden. Es handelt sich bei diesem Plangebiet um eine reine Wohnbebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern, überwiegend Reihen- oder Doppelhäusern. Die Straßen sind vorhanden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird beabsichtigt, den Eigentümern der kleinen Reihenhäuser Vor- und Anbauten zu ermöglichen. Die geplanten Anbauten bei den Doppel- und Reihenhäusern sind in einer Länge von 3 m vorgesehen, um eine zu starke Beeinträchtigung der beidseitigen Nachbargrundstücke zu vermeiden, andererseits ist durch diese Anbaugröße noch eine gewisse Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Außerdem sollte durch diesen Bebauungsplan der Zufahrtsverkehr zu den einzelnen Grundstücken gesichert werden. Für die Reihenhäuser im nordöstlichen Planbereich wird die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich, um so die Zuwegung zu den Nebengebäuden zu sichern. Ein entsprechender Weg ist bereits vorhanden und entspricht der Führung im Bebauungsplan. Bereits in den einzelnen Heimstättenverträgen wurde seinerzeit darauf verwiesen, daß ein Teilstück als Wirtschaftsweg zur Verfügung gestellt werden muß.

Da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, nicht zu erwarten sind, wird die Erstellung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

### 1.3 Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

#### 1.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein.

#### 1.3.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser des Erschließungsgebietes wird der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation in den Binnensee eingeleitet. \*

#### 1.3.3 Stromversorgung

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Es sind der Schleswig AG geeignete Plätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabeln sind

\* Ergänzt gem.  
Beschuß der  
Stadtverordneten-  
versammlung  
vom 19. JUNI 1991

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, den ZVO bei eventuell beabsichtigten Gebäudeanbauten einzuschalten, um die gegebenenfalls zu ergreifenden Maßnahmen zum Schutze der auf den Grundstücken bereits vorhandenen Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen wegen einer möglichen künftigen Überbauung durch die geplanten Anbauten mit dem ZVO abzustimmen.

der Schlesweg AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehwege - kostenlos rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

1.3.4 Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird vom Zweckverband Ostholstein beseitigt.

1.3.5 Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen sind in ausreichender Zahl vorhanden.

1.3.6 Straßenbau

Alle Straßen sind vorhanden.

1.3.7 Gasversorgung

~~Der Zweckverband Ostholstein beabsichtigt, ab Herbst 1982 den B-Planbereich mit Erdgas zu versorgen.\*~~

1.4 Öffentliche Einrichtungen

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

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Sicherung des Vorkaufsrechtes nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256).

2.2 Soweit sonst bodenordnende und sonstige Maßnahmen fällig werden, sollen für die Grenzregelung §§ 80 ff. BBauG und für die Enteignungen §§ 85 ff. BBauG gelten. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

\* Gestr. und ergänzt  
gem. Beschluß der  
Stadtverordneten-  
versammlung vom

19. JUNI 1991

Die Gasversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein.



*Wunke*  
Bürgermeister

3. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen voraussichtlich 250.000,-- DM. Hiervon werden als beitragsfähiger Erschließungsaufwand ca. 90 % als anteiliger Erschließungsbeitrag von den Eigentümern der Flächen innerhalb des Plangebietes erhoben werden. Der Eigenanteil der Stadt beträgt gem. § 129 Abs. 1 BBauG 25.000,-- DM (10 %).

Heiligenhafen, den 18. MAI 1987



Stadt Heiligenhafen  
Der Magistrat  
-Bauamt-

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Schm/Fa.