

## B e g r ü n d u n g

zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt  
Heiligenhafen für das Gebiet südl. Lange Schlag

### I. Allgemeines

#### I.I Verhältnisse der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen hat ca. 9.500 Einwohner. Industrie und Gewerbe bestehen nur in geringem Umfang. Das Fremdenverkehrsgewerbe ist für die Stadt bestimmend. Die Außenflächen werden von der Landwirtschaft genutzt.

Durch die nahegelegene Europastraße 4 (Vogelfluglinie) ist die Verkehrslage der Stadt günstig.

Die Bebauung der bisher noch unbebauten Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen. Die wenigen Bauplätze sind bereits verkauft und werden voraussichtlich 1972 und 1973 bebaut.

Aus diesem Grunde wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 24 (südl. Lange Schlag) aufgestellt, am 29. 10. 1970 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und am 30. 4. 1971 von dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. In dem Bebauungsplangebiet war nur der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

In der Zwischenzeit hat es sich jedoch gezeigt, daß die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Hinblick auf die erheblichen Kostensteigerungen und die sich daraus ergebenden Finanzierungsschwierigkeiten zurückgegangen ist. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat sich jedoch kaum verändert. In Heiligenhafen suchen z. Z. noch etwa 180 zum Teil junge Familien eine Wohnung. Deshalb wurde eine mehrgeschossige Bebauung mit Eigentumswohnungen vorgesehen, weil die Finanzierung von Eigentumswohnungen trotz der Kostensteigerungen im Hinblick auf den niedrigeren Preis noch realisierbar und die Nachfrage danach erheblich gestiegen ist.

Die Wohnkapazität im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 60 Wohnungseinheiten.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich des Bereiches der 1. Änderung erhöht sich dadurch die Wohnkapazität von 54 auf 82 Einheiten.

Im Einzelnen umfaßt die 1. Änderung folgende Punkte:

1. Liliencronstraße  
Ostseite - zwei- und dreigeschossige Bebauung
2. Hermann-Löns-Straße  
Südseite - zwei- und dreigeschossige Bebauung
3. Carl-Maria-von-Weber-Straße
  - a) Nordseite - zwei- und dreigeschossige Bebauung
  - b) Südseite - zweigeschossige Bebauung

#### I.II Das Erschließungsgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der 1. Änderung ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Grundstücke sind noch nicht bebaut und wurden bisher als Ackerland genutzt.

### I.III Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist bereits soweit durchgeführt, daß die Entwässerungsleitungen verlegt und die Straßen mit einer Bitumendecke versehen sind. Lediglich die Maßnahmen zur Wasserversorgung aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein, die Verkabelung der Elektrizitätsleitungen durch die Schlesweg und der Ausbau von Bürgersteigen sind noch durchzuführen.

Das Abwasser des Erschließungsgebietes wird der zentralen Kläranlage zugeführt. Die Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer bedarf der Erlaubnis bzw. Bewilligung der zuständigen Wasserbehörde. Eine Ausschreibung für den Ausbau einer Regenwasservorflutleitung vom Bebauungsplangebiet bis zur Ostsee wurde bereits durchgeführt. Mit den Arbeiten soll voraussichtlich in Frühjahr 1972 begonnen werden.

Ein Kinderspielplatz liegt nördlich des Bebauungsplanes an der Liliencronstraße (Flur 16, Flurstück 32/79).

### II. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan mit seiner Änderung die Grundlage bildet

II.I Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

II.II Enteignungen (§§ 80 und 85 BBauG)

Soweit bodenordnende und sonstige Maßnahmen erforderlich 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 tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden können.

### IV. ~~III~~ Kosten der Erschließung

Die Stadt Heiligenhafen hat mit dem Bauträger, der Wohnungsbaugesellschaft Fehmarn, Karl-Willi Löbke GmbH & Co. KG, Burg/Fehm., für den gesamten Planbereich einen Vertrag zur Regelung der Erschließung und der Abgeltung von Folgeleistungen abgeschlossen. Hiernach trägt der Bauträger die gesamten Kosten der Erschließung einschließlich der Architektengebühren. Die Verfahrenskosten dagegen, die voraussichtlich ca. 500 ,-- DM betragen, werden von der Stadt getragen.

Die Erschließungskosten betragen ca. 750.000,-- DM. Der Eigenanteil der Stadt gem. § 129 BBauG beträgt 75.000,-- DM.

### III. Vorgeschichtlicher Siedlungsplatz

Bei Bauarbeiten im Bereich des vorgeschichtlichen Siedlungsplatzes Nr. 33 ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte vorher rechtzeitig zu benachrichtigen.

(eingefügt gem. Erlaß des Herrn Innenministers vom 5.12.1973, Az.: IV 81 b - 813/04 - 55.21 (24))

Heiligenhafen, den 2. Februar 1972

Stadt Heiligenhafen  
Der Magistrat

  
Bürgermeister

