

Begründung
zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24
der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet
südlicher Lange Schlag

I. Allgemeines

I.1 Verhältnisse der Stadt Heiligenhafen

In dem auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 24 (südl. Lange Schlag), der am 29. 10. 1970 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und am 30. 4. 1971 von dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde, war nur der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde der südliche Bereich für eine mehrgeschossige Bebauung mit Eigentumswohnungen überplant, da seinerzeit die Nachfrage nach Eigentumswohnungen erheblich gestiegen war.

In der Zwischenzeit hat es sich jedoch gezeigt, daß Eigentumswohnungen in unserem Bereich nur noch sehr schwer zu veräußern sind, während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern erheblich gestiegen ist.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl für die Südseite der Theodor-Körner-Straße erfolgte aufgrund eines Antrages eines Anliegers, der eine größere Ausnutzung seines Grundstückes beabsichtigt. Städtebauliche Belange stehen dieser Erhöhung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

- 2 -

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 verringert sich durch die 3. Änderung die Wohnungskapazität von 82 auf 70 Einheiten.

Im einzelnen umfaßt die 3. Änderung folgende wesentliche Punkte:

1. Theodor-Körner-Straße (Südseite)
Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl
2. Hermann-Löns-Straße (Südseite)
Einfamilienhäuser statt zwei- und dreigeschossige Bebauung
3. Carl-Maria-von-Weber-Straße (Nordseite)
Einfamilienhäuser statt zwei- und dreigeschossige Bebauung.

I.2 Das Erschließungsgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der 3. Änderung ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Grundstücke im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind noch nicht bebaut und wurden bisher als Ackerland genutzt.

I.3 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist bereits soweit durchgeführt, daß die Entwässerungsleitungen verlegt und die Straßen mit einem Bitumenunterbau versehen sind. Lediglich der Ausbau von Bürgersteigen ist noch durchzuführen.

- 3 -

Das Abwasser des Erschließungsgebietes wird der zentralen Kläranlage zugeführt. Die Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer bedarf der Erlaubnis bzw. Bewilligung der zuständigen Wasserbehörde. Der Ausbau einer Regenwasservorflutleitung vom Bebauungsplangebiet bis zur Ostsee wurde bereits durchgeführt.

Ein Kinderspielfeld liegt nördlich des Bebauungsplanes an der Liliencronstraße.

II. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan mit seinen Änderungen die Grundlage bildet

II.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

II.2 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.

III. Vorgeschichtlicher Siedlungsplatz

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

- 4 -

IV. Immissionsschutz

Der Bebauungsplanbereich ist ausreichend gegen Immissionen geschützt. Überschreitungen des Planungsrichtpegels (DIN 18.005) sind für diesen Bereich nicht gegeben (Berechnung ist beigelegt).

Für den südlichen Bereich dieses Bebauungsplanes sind außerdem zusätzlich Anpflanzungen vorgesehen.

V. Kosten der Erschließung

Die Stadt Heiligenhafen hat mit dem Bauträger, der Wohnungsbau-Gesellschaft Fehmarn Karl Willi Lübke GmbH & Co. KG, Burg auf Fehmarn, 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 Erschließungskosten betragen ca. 750.000,-- DM. Der Eigenanteil der Stadt gem. § 129 BBauG beträgt 75.000,-- DM.

Heiligenhafen, den 1. Juli 1977

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat
Bauamt



K. H. ...
Bürgermeister