

Gemeinde Malente
Kreis Eutin

Anlage 1 zum Bebauungsplan für
das Steenkampgelände

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Steenkampgelände
in Malente-Gremsmühlen, Malkwitzer Weg

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat in ihrer Sitzung vom 12.7.1961 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Steenkampgelände in Malente-Gremsmühlen, Malkwitzer Weg aufzustellen.

Bereits am 8.3.1961 war von ihr für das gleiche Gelände ein Durchführungplan nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Aufbau in den Schleswig-Holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 21.5.1949 beschlossen worden. Das nach dem Aufbaugesetz erforderliche Genehmigungsverfahren konnte jedoch gemäß Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 30.5.1961 - Az.: IX 31 A - 303/01.1 - infolge des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes nicht mehr abgeschlossen werden. Um das Steenkampgelände einer geordneten Bebauung zuführen zu können, hat daher die Gemeindevertretung den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes am 12.7.61 gefaßt.

Begründet ist der Beschluß der Gemeindevertretung damit, daß ein Gebiet, das im nach § 173 BBauG übergeleiteten Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist, tatsächlich erschlossen und seiner Bebauung zugeführt werden muß, weil ein außerordentlich dringendes Bedürfnis von seiten vieler Malenter Bürger nach einem Eigenheim besteht. Die Gemeinde hat vor Jahren dieses Gelände ausschließlich zum Zwecke der Bebauung erworben. Die Gemeinde trägt damit nicht nur dem Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes Rechnung, die Eigentumbildung zu fördern, sondern sie will gleichzeitig das noch in der Gemeinde bestehende Wohnungsdefizit drosseln, das per 31.12.1960 noch 9,44 % betrug. Weil die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauparzellen nur an Einwohner der Gemeinde Malente oder an bei Malenter Firmen Beschäftigte abgegeben werden sollen, ist damit zu rechnen, daß auch Wohnungen frei werden, die wiederum zum

Bezug durch Malenter Bürger zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist ferner, Bauwillige mit geringem Einkommen zu bevorzugen.

Des weiteren darf zur Begründung entsprechend der Musterverfahrensübersicht ausgeführt werden:

1.) Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die §§ 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960. Der Plan selbst ist nach § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem nach § 173 a.a.O. übergeleiteten Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände bereits im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist und die Bebauung mit Eigenheimen den Charakter des Gebietes als Baugelände nicht verändert. Zudem besitzt der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 a.a.O. nur einen vorbereitenden aber keinen verbindlichen Charakter. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche deckt sich mit ihren Grenzen voll mit der im Bebauungsplan erfaßten Fläche.

2.) Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordostteil des Ortes Malente-Gremsmühlen und schließt sich an die vorhandene Bebauung an. Es wird im Süden durch die L I O Nr. 174 (Straße Malente/Eutin), im Westen durch die Gemeindestraße "Malkwitzer Weg" und im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutztes Gelände begrenzt, wobei Nord- und Ostgrenze durch Knick gebildet werden. Bei dem Gelände handelt es sich um das Flurstück 6 der Flur 4 der Gemarkung Malente. Es ist 3.9553 ha groß.

Das Gelände hat einen Höhenunterschied von 11 m zwischen seinem höchsten und tiefsten Punkt. Die genaue Höhenvermessung ist im Plan eingetragen.

3.) Städtebauliche Maßnahmen:

Zur Zeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Plan ist eine Aufteilung in einzelne Bauparzellen vorgesehen,

wovon 36 Parzellen mit Einzeleigenheimen und 1 Parzelle mit einem Ladenpavillon bebaut werden sollen. Die Parzelle Nr. 17 ist aufgrund eines Hinweises des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Vertriebene als Kinderspielplatz vorgesehen.

Dem Bebauungsplangebiet liegt am Malkwitzer Weg eine Selbsthilfe-siedlung gegenüber, die im Jahre 1951/52 erbaut wurde, hinter der sich nach Westen zu eine massive Bebauung mit Mietwohnblocks anschließt. Im Norden liegt hinter dem Knick ein als landwirt-schaftliche Grünfläche genutzter steiler Abhang. Nach Osten schließt sich eine Obstplantage an, hinter der wiederum zwei größere Gebäude stehen. Auf der gegenüber liegenden Seite der Schweizer Straße im Süden ist bis auf das Hotel zum Schützenhof landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

4.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Gemeinde Malente ist Eigentümerin des gesamten Grundstückes, das nur aus einem Flurstück besteht, so daß ein besonderes Eigen-tümerverzeichnis nicht notwendig ist.

5.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

a) Erschließung:

Da die L I O Nr. 174 keine neue Zufahrt erhalten soll, ist eine Erschließung nur vom Malkwitzer Weg aus möglich und im hohen Maße vom Verlauf der Höhenlinien abhängig. Die Haupterschließungs-straße wird in einer Breite von 8,5 m ausgebaut und zieht sich in leichter Schwingung parallel zur Schweizer Straße (L I O Nr. 174) entlang. Von ihr geht hammerförmig eine 4,5 m breite weitere Erschließungsstraße nach Norden ab. Die weiteren Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken sind 3,25 m breit vorgesehen. Einzel-heiten sind aus dem Plan ersichtlich.

Die Straßen werden sofort ordnungsgemäß ausgebaut und mit den notwendigen Leitungen versehen. Träger der Erschließungsmaß-nahmen ist die Gemeinde Malente. Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt mit einem teerfreien Belag. Die notwendigen Straßenlei-tungen auch für die vorgesehene Vollkanalisation werden sofort verlegt. Die entstehenden Erschließungskosten werden nach den

gesetzlichen Bestimmungen verteilt.

b) Energieversorgung:

Die Versorgung erfolgt mit elektrischer Energie durch Erdkabel. Außerdem ist eine Kochgasversorgung vorgesehen. Die Leitungen der Post sind ebenfalls unterirdisch zu verlegen.

c) Wasserversorgung:

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Malente angeschlossen.

d) Entwässerung:

Bis zur Fertigstellung der Vollkanalisation erfolgt die Entwässerung durch Versickerung. Die Abwässer werden vorher in Klärgruben geklärt. Der Boden ist hinreichend aufnahmefähig.

e) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde Malente.

f) Feuerlöscheinrichtungen:

Bei der Anlage der Wasserleitung werden die notwendigen Hydranten vorgesehen.

g) Ausnutzung der Bebauungsplanflächen:

Die Nutzung ist nur für Wohnzwecke und die damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (Garagen und Läden) zulässig. Für die Läden wird am Eingang zum Bebauungsplangebiet ein eigenes Flurstück (Nr. 1) ausgewiesen. Außerdem sind Einzelparzellen für Garagen dort vorgesehen, wo die Grundstücke schwierig zugänglich sind. Eine genügend große Anzahl von Garagen und Einstellplätzen ist vorgesehen.

h) Bauweise:

Für die gesamte Bebauung wird eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Der Ladenpavillon und die Gebäude mit den Nummern 20, 24 bis 26 und 34 bis 38 sollen ein Flachdach mit einer Höchstneigung von 15° , die übrigen Gebäude eine Dachneigung von 35° erhalten. Ein Ausbau von Dachgeschossen zu selbständigen Wohneinheiten ist nicht zulässig. Die Belichtung von Dachräumen darf nur von der Giebelseite oder durch einzelne stehende oder liegende Dachfenster erfolgen.

Die Stellung der Gebäude muß sich nach der im Plan eingetragenen Baulinie und Firstrichtung richten.

Nebengebäude wie Stallungen, Lager- und Geräteräume sind nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen sich in Form und Baustoff der vorhandenen Bebauung anpassen. Holzschuppen und Kaninchenställe und sonstige Behelfsbauten sind grundsätzlich unzulässig.

1) Vorgeschriebene Baustoffe:

Umfassungsmaerwerk^u massiv, hell verputzt oder gestrichen oder aus Verblendsteinen. Einzelne Bauteile können mit anderen Baustoffen wie z.B. verputztes Natur- oder Backsteinmaerwerk oder Holz abgesetzt werden. Die Dachdeckung muß mit braunen, schwarzen oder roten Pfannen vorgenommen werden. Flachdächer dürfen nicht mit grüner Pappe eingedeckt werden.

j) Erdgeschoßfußbodenhöhe:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 35 cm an der am höchsten gelegenen Stelle des Geländes nicht überschreiten.

Eine Grenzbebauung mit Garagen ist zulässig. Kellergaragen dürfen nur dort ausnahmsweise angelegt werden, wo sich durch die Lage des Gebäudes am Hang keine steilere Rampenneigung als 6° ergibt.

k) Kinderspielplätze:

Ein Kinderspielplatz ist auf der Parzelle Nr. 17 vorgesehen.

1) Einfriedigung:

Als Einfriedigung ist ein sogenannter Jägerzaun in Höhe von 70 cm oder eine lebende Hecke, die ebenfalls nicht höher als 70 cm sein darf, oder beides kombiniert zu setzen. Auch Pfosten und Pfeiler dürfen nicht höher als 70 cm sein. Gegen die Straße ist der Zaun durch einen Rasenbordstein abzugrenzen (nicht durch höhere Massivsockel). Die Parzellen Nr. 16 bis 20 und 24 bis 26 und 38 müssen auch gegen die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen wehrhaft einzäunt werden.

m) Vorgartengestaltung:

Die Vorgärten sind so wenig wie möglich aufzuteilen und als zusammenhängende Rasenflächen mit einzelnen Blumengruppen anzulegen.

n) Gartengestaltung:

Die Gartengestaltung soll den einzelnen Eigentümern der Parzellen vorbehalten bleiben.

6.) Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde entstehenden Kosten:

Folgende entstehende Kosten werden veranschlagt:

A) Erschließungskosten:

1.) Kosten für Straßengelände	15.000,-- DM
2.) Kosten für Straßenbau	70.000,-- DM
3.) Kosten für Entwässerung	127.000,-- DM
4.) Kosten für Beleuchtung	5.000,-- DM
	<u>217.000,-- DM</u>

B) Versorgungsanlagen:

1.) Gasversorgung	16.000,-- DM
2.) Wasserversorgung	27.000,-- DM
	<u>43.000,-- DM</u>

Von diesen Kosten hat die Gemeinde nach § 129 Abs. 1 des BBauG. 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen = 21.700,--DM (10 % der Erschließungskosten)

E N E H M I G T

GEMÄSS ERLAß
3112/319 313/04.03.06/1
VOM 23. Oktober 1962

Es sind von ihr die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst zu tragen, rund 3.000,-- DM. Mithin entstehen der Gemeinde voraussichtlich 24.700,-- DM an Kosten.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden durch Satzung auf die Anlieger verteilt.

Der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein

Malente-Gremsmühlen, den 10. Juli 1962



Christiansen
(Christiansen)
Bürgermeister