

Gemeinde Malente
Kreis Eutin

Anlage zum Bebauungsplan Nr.5 für
Industriegebiet Dassow/Wolf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Malente für
das Industriegebiet Dassow/Wolf in Malente-Gremsmühlen,
Lütjenburger Strasse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat in ihrer Sitzung vom 16.5.1962 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Industriegebiet Dassow/Wolf in Malente-Gremsmühlen, Lütjenburger Strasse, aufzustellen.

Da das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet in dem nach § 173 BBauG. übergeleiteten Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente für den Ort Malente-Gremsmühlen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, hatte die Gemeindevertretung bereits in ihrer Sitzung vom 13.9.1961 eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, wonach links und rechts der Lütjenburger Strasse, darunter auch die vom Bebauungsplan erfassten Gebiete, im Flächennutzungsplan als Industriegebiete ausgewiesen werden sollen. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren laufen gleichzeitig.

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit begründet, dass die Firmen Dassow, Malente, Schweizer Str. 10, und Wolf, Malente, Voßstr. 10, nicht mehr über ausreichendes Gelände zur Erweiterung ihrer Betriebe verfügen und dass darüber hinaus beide Firmen aus dem Ortskern an den Ortsrand verlagert werden müssen.

Die Firma Willy Dassow, eine Holzgroßhandlung mit Kistenfabrikation, hat ihr an der Schweizer Strasse liegendes Betriebsgrundstück restlos ausgeschöpft. Es fehlt ihr besonders an Holzlagerfläche. Dass der Firma Dassow die Möglichkeit zur Verlegung und Erweiterung des Betriebes gegeben wird, ist unumgänglich notwendig.

Die Firma Dietrich Wolf, eine Baustoff- und Kohlenhandlung mit eigener Betonwarenherstellung, liegt an der Voßstrasse 10 und beeinträchtigt durch ihren Lärm ganz erheblich die Umgegend, was sich störend auf den Kurbetrieb auswirkt. Auch sie besitzt auf ihrem jetzigen

Betriebsgrundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten. Die Firma ist bereits im Besitze eines etwa 8.000 qm grossen Geländestückes an der linken Seite der Lütjenburger Strasse mit einem privaten Zuweg zur LIO Nr.55 (Lütjenburger Strasse). Die Verlegung des Betriebes, wenigstens jedoch des Betonwarenherstellungszweiges, auf dieses Grundstück ist nicht zu umgehen.

Als Luftkurort und Kneippheilbad erhält Malente-Gremsmühlen seine Wirtschaftskraft sowohl aus dem Kurbetrieb als auch aus der heimischen Industrie. Beide Wirtschaftszweige dürfen nicht an ihren Entfaltungsmöglichkeiten gehindert werden, vor allen Dingen müssen Reibungspunkte ausgeschaltet werden. Da die Lütjenburger Strasse, besonders nördlich der Bahnlinie Malente-Lütjenburg, vom Kurbetrieb nicht berührt wird, bietet sich an dieser Stelle die einzige Gelegenheit, Industriebetriebe anzusetzen, zumal schon einige Industriebetriebe (eine Schuhfabrik, eine Spiegelfabrik und ein Zubringerbetrieb für die Elektroindustrie) nördlich dieser Bahnlinie stehen.

Diese vorstehenden Gründe waren für den Beschluss der Gemeindevertretung bestimmend.

1. Rechtsgrundlage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die §§ 2, 8, 9 und 10 des BBauG. vom 23.6.1960. Der Plan selbst wird aus dem nach § 173 BBauG. übergeleiteten Flächennutzungsplan entwickelt, da die erforderliche Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt wird. Ausserdem würde die Aufstellung des Bebauungsplanes auf § 8 Abs.2, Satz 2 a.a.O.gestützt werden können, da es sich bei der Verlegung der Betriebe um zwingende Gründe handelt, die im Allgemeininteresse liegen.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Ortes Malente-Gremsmühlen direkt am Ortsausgang Richtung Lütjenburg. Es teilt sich auf in das Gebiet für die Firma Wolf links der Lütjenburger Str. und das Gebiet der Firma Dassow rechts der Lütjenburger Strasse. Das Gebiet Wolf, im Plan mit einem "W" gekennzeichnet, wird im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen

begrenzt. Zwischen der Ostgrenze und der Lütjenburger Strasse liegen 3 Wohngebäude, eine kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche und an der Nordostecke die Umformerstation der Schlesweg. Bei dem Gebiet Wolf handelt es sich um ein etwa 8.000 qm grosses Trennstücke des Flurstückes 29 der Flur 2 der Gemarkung Malente, eingetragen im Grundbuch von Malente Band 12 Blatt 381.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von rund 5 m zwischen seinem höchsten und seinem tiefsten Punkt auf. Es fällt von Osten nach Westen zu ab; die genaue Höhenvermessung ist im Plan eingetragen.

Das Gebiet Dassow ist im Plan mit einem "D" gekennzeichnet. Es wird im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Westen von der LIO Nr. 55 (Lütjenburger Strasse) begrenzt.

Bei dem Gebiet Dassow handelt es sich um ein Trennstücke des Flurstückes 24/13 der Flur 3 der Gemarkung Malente, eingetragen im Grundbuch von Malente Band 1 Blatt 6. Das Trennstück ist etwa 24.000 qm gross.

Das Gelände weist im Bebauungsplan einen Höhenunterschied von etwa 6 - 7 m auf und fällt nach Osten zu ab; die genaue Höhenvermessung ist im Plan eingetragen. Zwischenzeitlich ist das Gelände jedoch fast planeben eingeschoben worden.

3. Städtebauliche Massnahmen

Das Gebiet Wolf wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Auf ihm ist nur der Betrieb Wolf mit den notwendigen Gebäuden vorgesehen.

Das Gebiet Dassow, ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzfläche, dient schon als Holzlagerplatz. Auch für dieses Gebiet ist nur der Betrieb Dassow vorgesehen, so dass für beide Gebiete keine Aufteilung in einzelne Parzellen erfolgt.

Beide Gebiete liegen an der Peripherie des Ortes. In der Nachbarschaft des Gebietes Wolf liegen ein bäuerlicher Betrieb, wenige Wohnhäuser und die Umformerstation der Schlesweg. In der Nachbarschaft des Gebietes Dassow liegt im Süden die Spiegel-fabrik "Polarflex". Ansonsten sind beide Gebiete von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. An das Gebiet Dassow soll sich

im Norden und Osten ein etwa 15 ha grosses Industriegebiet anschliessen, wofür eine Flächennutzungsplanänderung bereits läuft. Erst nach Abschluss dieser Flächennutzungsplanänderung werden auch für dieses Gebiet je nach Bedarf Bebauungspläne aufgestellt werden.

4. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Massnahmen sind nicht notwendig. Besitzer des Bebauungsplangebietes Wolf ist der Kaufmann Dietrich Wolf, wohnhaft Malente, Schweizer Str. 6. Eigentümer des Bebauungsplangebietes Dassow ist der Bauer Wilhelm Struck, Malente, Lütjenburger Str. 1, der für das Bebauungsplangebiet Dassow durch Erbbaurechtsvertrag vom 27.2.61 dem Holzkaufmann Willy Dassow, Malente, Schweizer Str. 10, ein Erbbaurecht auf 99 Jahre bestellt hat.

5. Massnahmen zur Ordnung der Bebauung:

a) Erschliessung:

Das Gebiet Wolf ist durch einen Privatweg mit Zufahrt zur LIO Nr. 55 erschlossen, der im Besitze des Kaufmannes Wolf ist.

Das Gebiet Dassow wird von der LIQ Nr. 55 aus erschlossen. Die Erschliessungsstrasse wird entlang der Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplangebietes geführt. Sie erhält eine Gesamtbreite von 11,20 m mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen 2,0 m breitem Fußsteig, einem 1,50 m breitem Bankett und einem 1,20 m breiten Graben. Das Strassenprofil ist im Plan selbst dargestellt. Die Erschliessungsstrasse muss deshalb so breit sein, weil auf ihr ein Gegenverkehr mit Lkws möglich sein muss und weil diese Strasse auch als Haupterschliessungsstrasse in das von der Flächennutzungsplanänderung erfasste Gebiet weitergeführt werden soll.

Träger der Erschliessungslast für das Gebiet Dassow ist die Gemeinde Malente. Sie wird Erschliessungsbeiträge nach § 127 ff. BBauG erheben.

Die notwendigen Strassenleitungen, auch für die Vollkanalisation, werden sofort verlegt.

b) Energieversorgung:

Beide Gebiete werden mit elektrischer Energie versorgt. Eine Gasversorgung kann vorgenommen werden.

c) Wasserversorgung:

Beide Gebiete werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Malente angeschlossen.

d) Entwässerung:

Bis zur Fertigstellung der Vollkanalisation erfolgt die Entwässerung durch Untergrundversickerung der vorher mechanisch geklärten Abwässer unter Einhaltung aller wasseraufsichtsbehördlichen Bestimmungen für die Beseitigung von Industrieabwässern.

Während beim Betonwarenherstellungsbetrieb Wolf Abwasser anfallen wird, ist beim Holzlagerplatz Dassow mit einem sehr geringen Abwasseranfall zu rechnen, so dass eine Versickerung der geklärten Abwässer in den Untergrund zugelassen werden kann.

e) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde Malente.

f) Feuerlöscheinrichtungen:

Bei der Anlage der Wasserleitung werden die notwendigen Hydranten vorgesehen.

g) Ausnutzung der Bebauungsflächen:

Die Nutzung der Gebiete Wolf und Dassow erfolgt nach § 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962, wobei ausser der Bebauung der Gebiete mit Herstellungsräumen, Lagerhäusern, Lagerplätzen und Eigenbedarfstankstellen auch die Bebauung mit Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter möglich ist. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist gemäss § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 für beide Industriegebiete die Stufe II (Grundflächenzahl 0,7 und Baumassenzahl 6,0) vorgesehen.

Beim Gebiet Wolf muss wegen der Nähe eine 30-KW Hochspannungsleitung an der Nordostecke ein VDE-mässiger Abstand der Gebäude von diesen Leitungen eingehalten werden.

h) Bauweise

Die Betriebsgebäudeform kann beliebig gewählt werden. Besondere Vorschriften für Gestaltung und Dachneigung werden nicht gemacht,

da die Betriebe entsprechend ihren betrieblichen Erfordernissen bauen sollen. Wohngebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden, können aber ein Dachneigung bis 51° haben.

i) Vorgeschriebene Baustoffe:

Für Betriebs- und Lagergebäude kann jeder Baustoff verwendet werden, der baulichen Vorschriften entspricht. Die Wohnhäuser sind in rotem Backsteinbau mit schwarzen oder braunen Pfannen als Dachdeckung zu errichten. Garagen sind grundsätzlich mit festem Mauerwerk oder mit feuerhemmenden Baustoffen zu bauen.

j) Einfriedigung:

Die Grundstücke sind den betrieblichen Erfordernissen entsprechend einzufriedigen. Wenn Zäune gesetzt werden, sind Maschendrahtzäune zu verwenden. Das Gebiet Dassow muss gegen die LIO Nr.55 lückenlos eingefriedigt werden.

k) Einfahrten zur LIO Nr.55

Für die private Zufahrt des Industriegebietes Wolf in Km 8,290 der LIO ist eine Erlaubnis beim Straßenbauamt Eutin zu beantragen. Die in dieser Erlaubnis aufgeführten Bedingungen sind zu beachten. An der Einmündung der Erschliessungsstraße an der Südgrenze des Industriegebietes Dassow in die LIO sind Sichtdreiecke mit einer Kathetenlänge von 70 m auf der LIO und 30 m auf der Erschliessungsstrasse, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, von jeglicher sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 70 cm Höhe über Strassenoberkante dauernd freizuhalten.

An der Einmündung der Erschliessungsstrasse ist ferner je eine Beschleunigungs- und Verzögerungsspur in einer Länge von je 50 m nach näheren Angaben des Strassenbauamtes Eutin anzulegen.

Die technische Ausbildung der Einmündung erfolgt im Einvernehmen mit dem Strassenbauamt Eutin.

l) Sichtschutz:

Soweit ein natürlicher Sichtschutz gegen die LIO Nr.55 besteht, und nicht aus Verkehrssicherheitsgründen entfernt werden muss,

darf er nicht entfernt werden. Der Knick am Ostrand des Industriegebietes Dassow muss bis auf die Sichtdreiecke erhalten bleiben und ist alle 7 Jahre abzuholzen. Die jetzige Einfahrt muss entfernt, der Knick an dieser Stelle nachgepflanzt und der alte Zustand wieder hergestellt werden. Hinter den Katheten der Sichtdreiecke sind schnellwachsende Bäume oder Büsche zu pflanzen.

m) Lärmschutz:

Für das Industriegebiet Wolf wird an der Ostseite in einer Breite von 5 m eine dichte Bepflanzung mit schnellwachsenden Bäumen als Lärmschutz vorgeschrieben. Ausserdem dürfen die lärmverursachenden Produktionsstätten nur auf der westlichen Hälfte des Grundstückes errichtet werden.

n.) Überschlägliche Ermittlung der entstehenden Kosten:

A) Erschliessungskosten:

1. Kosten für einen Ausbau der gesamten Länge der Erschliessungsstrasse	ca	56.000,--	DM
2. Kosten für Ausbau der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die LIO Nr.55	ca	20.000,--	DM
3. Kosten für Entwässerung	ca	5.600,--	DM
4. Kosten für Beleuchtung	ca	3.400,--	DM
		<hr/>	
	ca	85.000,--	DM
		<hr/>	

B) Versorgungsanlagen:

Keine Kosten, da die Versorgungsanlagen schon liegen.

Malente-Gremsmühlen, den 8. November 1962



Christians

G E R I E H O I G T

GEMÄSS ERLAß

IX. 310.2 - 313/64 - 03.06(5)

VOM 3. April 1963

KIEL, DEN 3. April 1963

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



177
[Signature]
H. Otthol