

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 25 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Kiepenberg/Pommernstraße

### 1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 10.800 Einwohner. Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, der westliche Teil dagegen gehört zu den holsteinischen Gestaltungsräumen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt in Nord-Südrichtung über die A 1 (E 4) und B 207 sowie über die B 432 in Ost-Westrichtung. Mit den Bahnhöfen Haffkrug und Scharbeutz ist der Strandbereich an den Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden angeschlossen. Den westlich der Eisenbahn gelegenen Ortsteil von Scharbeutz weist der Regionalplan als Wohnbereich aus.

### 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Eisenbahnlinie "Lübeck-Puttgarden" und nördlich der Luschendorfer Straße. Es wird begrenzt:

im Osten durch die Eisenbahnlinie Lübeck-Puttgarden

im Süden durch die Luschendorfer Straße

im Westen durch den Kiepenberg und den Kiepenberg angrenzende Bebauung vom Flurstück Nr. 127/5 - 127/7; 127/13 - 127/18; 126/5; 126/47; 118 - 106; 105/2

im Norden durch die "Heidebek".

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt ca. 16,- ha.

### 3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz zugrunde, genehmigt mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 18.3.1976, vom 6.1.1977 und vom 10.5.1977, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Gebietes sichern und sinnvolle Erweiterungen bzw. Modernisierungen ermöglichen.

Die bisherige Nutzung auf dem Forstgelände am Kiepenberg wurde aufgegeben und als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Die Aufforstung dieser Fläche ist bereits erfolgt.

Der gesamte an die Eisenbahn angrenzende aufgeforstete Geländestreifen dient der Begrünung und soll die Wohnbebauung gegen die von der Eisenbahn ausgehenden Schallimmisionen abschirmen. Zum Schutz der Gebäude gegen den Wald ist auf den Baugrundstücken eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche eingetragen.

Eine Unterschreitung des Sicherheitsabstandes an der Stettiner Straße läßt sich durch die vorhandene Bebauung nicht konsequent einhalten. Hier sind Gefahren durch Auflagen betreffend der Dacheindeckung und Art der Heizungsanlage abzuwenden. Das gleiche gilt für die Neubauten auf den Flurstücken Nr. 206/2 und 206/3, wo der Sicherheitsabstand ausnahmsweise unterschritten wurde, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohngebäude zu ermöglichen.

An der Ecke Oderstraße/Kiepenberg ist der vorhandene Kinderspielplatz als Grünfläche ausgewiesen. Der vorhandene Knick an seiner Nordgrenze ist als zu erhalten festgesetzt. Am Kiepenberg und an der Oderstraße wird der Kinderspielplatz durch eine Hecke abgeschirmt.

Als Art der Nutzung wurde für die gesamten Baugebiete mit Ausnahme des Geschoßwohnungsbaues "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

Für den Geschoßwohnungsbau, der sich an der Oderstraße weiter fortsetzt, wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Das WA-Gebiet kann man dem Charakter nach in zwei unterschiedliche Arten unterscheiden:

- a) die Bebauung südlich des Kiepenberges west vielfältige Nutzungsstrukturen auf, die möglichst erhalten bleiben sollen.

Unerwünscht sind Zweitwohnungen und Appartements.

- b) die Bebauung um die Hügelkuppe an der Pommernstraße, Stettiner Straße und dem nördlichen Teil des Kiepenberges hat Kleinsiedlungscharakter.

Eine grundlegende Nutzungs- und Strukturveränderung wird nicht erwartet oder gewünscht.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde insgesamt recht niedrig gehalten. Eine bauliche Verdichtung in diesem Siedlungsgebiet ist städtebaulich unerwünscht.

Die Festsetzungen schreiben den Bestand fest bzw. bieten Raum für Erweiterung und notwendige Modernisierungen oder Ersatzbauten. Im WA I o - Gebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Erschlossen wird das Bebauungsgebiet von der Luschen-dorfer Straße über den Kiepenberg, der Stettiner Straße, der Pommernstraße und der Oderstraße. Die Straßen sind bereits ausgebaut und werden ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Lediglich am Kiepenberg wird zusätzlich parallel zur Fahrbahn ein öffentlicher Parkstreifen festgesetzt, der durch die Bepflanzung von Bäumen zu gliedern ist.

Der Um- und Ausbau des vorhandenen Anschlusses der Ortsstraße "Kiepenberg" an die K 14 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck und den für den Straßenbau gültigen technischen Bestimmungen erfolgen.

Zwei fußläufige Verbindungen führen vom Kiepenberg in die westlich angrenzenden Baugebiete.

## 5. Ver- und Entsorgung

Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in den Baugebieten, diejenigen zur Deckung des periodischen Bedarfs in der Ortsmitte.

Für die Versorgung mit Wasser und Gas und die Entsorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und den Transformatorstationen der Schleswig sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

## 6. Kosten

Da die Straßen im Bebauungsplangebiet ausgebaut sind, entstehen nur für die Anlage der Parkstreifen Erschließungskosten

### 6.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

6.11	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen:	
	Parkstreifen	DM 6.000,--
6.12	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung:	
	<u>Parkstreifen</u>	<u>DM 34.000,--</u>
	Gesamtkosten	DM 40.000,-- =====

Die Gemeinde Scharbeutz trägt gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

- 6.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören.  
(§ 128 Abs. 3 BBauG)
- 6.21 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.
- 6.22 Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut

- 7.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25 u. 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

- 7.2 Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, ist eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Scharbeutz, den .25. AUG. 1981.



Der Bürgermeister -

*[Handwritten signature]*