

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet Timmendorfer Strand, Strandallee - Seeseite West

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14. April 1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 0.3.10 genehmigt. Dieser stellt die zu beplanende Fläche als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Timmendorfer Strand, Flur 1, am nordwestlichen Ortsrand von Timmendorfer Strand. Der aufgehobene alte Bebauungsplan Nr. 15 setzte für den Planbereich ein "Reines Wohngebiet" mit den Nutzungsziffern 0,2 GRZ und 0,2 GFZ fest. Die vorherrschende Situation entsprach aber in keiner Weise diesen Festsetzungen. Eine Reihe von vorhandenen Gebäuden und auch vorhandener Nutzungen passen nicht in den Gebietscharakter eines "Reinen Wohngebietes". Somit wurde dieser Bebauungsplan funktionslos. Deshalb entstand die Notwendigkeit einer neuen Überarbeitung hinsichtlich Grundfläche und Bauhöhe, um den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern.

1.3 Vorhandene Situation

Die Fläche wird als Wohnstandort genutzt. Dort sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einfamilienhäuser angesiedelt. Ihre Grundflächen betragen zwischen 50 m² - 300 m², so daß von einer ungleichen Baustruktur gesprochen wird.

An die im südwestlichen Teil gelegenen Bauflächen grenzt ein breiter Grünstreifen, unterteilt in Parkanlage, Strand und Düne. Dahinter liegt die Ostsee. Diese Situation erhöht die Wertigkeit des Planungsgebietes enorm.

Beidseitig der Promenade befindet sich wertvoller Baumbestand. Er dient dem Immissions- und Windschutz und der Durchgrünung des Gebietes. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die dichte Bepflanzung in den Vorgärten und durch vorhandene Baumgruppen sowie durch den vorhandenen Knickbestand im westlichen Bereich. Das Gelände ist leicht bewegt. Es fällt in nordöstlicher Richtung ab.

Das Plangebiet grenzt im Osten an größere Gaststätten- und Hotelbauten. Im südwestlichen Teil der "Strandallee" stehen zwei- und dreigeschossige Wohn- und Beherbergungsgebäude. Hinter dem nordwestlichen Bereich verläuft die Gemeindegrenze. Sie entspricht dem Verlauf der "Timme". Auf dem angrenzenden Flurstück befindet sich die "Ostseetherme" mit den dazugehörigen Stellplätzen.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sehr attraktive Baufläche für Wohnbauten und Beherbergungsbetriebe aufgrund der Nähe zur Ostsee und zum Ortszentrum.

Die bislang geltenden Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung haben sich in der Praxis nicht bewährt. Eine Bewertung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB führt zu einer unkontrollierten Höhenentwicklung, welche das charakteristische Ortsbild zerstört sowie der harmonischen Verbindung von Wald und Strand schadet. Dieser Entwicklung soll Einhalt geboten werden. Als Ziel ist die Strukturerhaltung dieses Einfamilienhausgebietes und eine situationsentsprechende Regelung der Grundstücksnutzung zu sehen.

2. Planungen

2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den mittleren Planungsbereich (Flurstücke 4 - 27) gemäß § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser mit einer max. Grundfläche von 150 m², einer Traufhöhe von 3,5 m (über Oberkante Erdgeschoßfußboden) und einer Firsthöhe von 8,0 m (über Oberkante Erdgeschoßfußboden) zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Struktur.

Sie sichern die Erhaltung des Charakters des Einfamilienhausgebietes. Dazu trägt auch die Festsetzung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude bei. Außerdem soll auf diese Weise auf die kleinteilige Struktur des Ortsteiles Rücksicht genommen werden. Der Charakter des locker bebauten Bereiches sollte nicht zerstört werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Diese Festsetzung bezweckt die Sicherung vorhandener Einrichtungen sowie der Entwicklung der Gemeinde zum hochentwickelten Fremdenverkehrsort.

Der verbleibende Planungsbereich (Flurstück 3, 29/1- 92/1) wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser mit einer Traufhöhe von max. 3.5 m (über Oberkante Erdgeschoßfußboden) und einer Firsthöhe von maximal 8 m (über Oberkante Erdgeschoßfußboden) zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den vorhandenen Strukturen. Es soll die gestaffelte Höhenentwicklung - ausgehend von der gegenüberliegenden Straßenbebauung (B-Plan Nr. 18) - beibehalten werden.

Eine Unterteilung gibt es bei der Festsetzung der Grundflächen. Für das Flurstück 3 ist eine Grundfläche von maximal 180 m² zulässig und für die Flurstücke 29/1 - 42/1 eine Grundfläche von maximal 230 m². Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Struktur.

Es werden max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt, um den Charakter des Einfamilienhausgebietes zu erhalten sowie wieder herzustellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Situation, die in den bezeichneten Abschnitten vorherrscht und trägt zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde bei.

Die Unterbringung von Läden zwecks Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben bleibt unzulässig, um den Charakter eines exklusiven Wohngebietes zu erhalten. Außerdem befinden sich in der näheren Umgebung ausreichend Einrichtungen der o.g. Zweckbestimmung.

Diese Festsetzungen dienen dem Bestandsschutz. Da aber die Gefahr der Zerstörung des Gebietscharakters besteht, ist die Entwicklung dieser Einrichtungen in Grenzen zu halten. Nebenanlagen und Einrichtungen, wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und Ställe für Kleintierhaltung sind im gesamten Planbereich untersagt, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

2.2 Verkehr

Die "Strandallee" ist eine Gemeindestraße, die in erster Linie von den Anliegern und den Feriengästen des Ortes genutzt werden soll. Daher beabsichtigt die Gemeinde, einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße. Ziel ist es, den Durchgangsverkehr auf die B 76 zu drängen und den Verkehrslärm in der "Strandallee" so zu reduzieren, daß die zulässigen Orientierungswerte für WR- und WA-Gebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Diese Zielsetzungen sollen durch folgende Maßnahmen durchgesetzt werden:

- Ausweisung einer Tempo-30-Zone
- Abtrennung eines Radweges von der Fahrbahn
- Nachtfahrverbot für Lkw und Motorräder.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der vorhandenen "Strandallee" aus.

Der private ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird pro Grundstück 1 Garage (nicht Doppelgarage) festgesetzt, um das

Baugebiet in seiner vorhandenen Eigenart zu erhalten und von störenden Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen der gegenüberliegenden Planungsbereiche (B-Plan 18 b und 18 d). Dadurch soll ein attraktives Straßenbild geschaffen werden.

Stellplätze sind auf seeseitigen Grundstücksflächen zwischen Bauflucht bzw. deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und Grünflächen unzulässig, um eine übermäßige Versiegelung der Fläche im hinteren Bereich zu verhindern.

Zur Abdeckung des öffentlichen Parkplatzbedarfs stehen zwischen den Flurstücken 3 und 4 einige Parkplätze zur Verfügung. Bei höherem Parkplatzbedarf ist der nahe gelegene Großparkplatz in der "Waldstraße" zu nutzen.

Die vorhandene Promenade und deren Zuwegungen bleiben unbefestigt. Der Fußweg dient dem "Spaziergehen".

Als Zuwegung zum Strand für Bagger usw. kommt der Weg östlich neben dem Flurstück 42/1 in Betracht, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

2.3 Grünplanung

Der zwischen der Promenade und den Bauflächen gelegene Streifen ist entsprechend dem Bestand als Grünfläche ausgewiesen; ebenso der gesamte nordwestliche Bereich des Planungsgebietes. Die Düne und die Parkfläche ist mit waldartigem Bestand bepflanzt. Dieser Baumbestand ist zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen, um so die ortstypische Verbindung von Wald und Strand im Gebiet zu erhalten. Gleichzeitig dienen diese Bäume dem Wind- und Immissionsschutz (vom Meer).

Um die Gesamtwirkung zu erhöhen und ein Durchfließen des Grüns am Strand zum Ort zu ermöglichen, wurde jedem einzelnen Grundstück eine überbaubare Fläche zugewiesen. Auf diese Weise wird gleichzeitig der vorhandene Baumbestand gesichert.

Weiterhin ist im westlichen Teil der Knick zu erhalten. Er trägt dazu bei, eine attraktive Ortseingangssituation zu erleben. Im Falle der Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölze zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, daß weitere Flächen durch Mauern von der öffentlichen Verkehrs-

fläche abgegrenzt werden.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet, ebenso die Entsorgung der Abwasser, die der bestehenden Kläranlage zugeführt werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die Regenwasserleitung.

Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vor der Einleitung in den Vorfluter gemäß dem Erlaß des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 "Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" werden von der Gemeinde Timmendorfer Strand eingeleitet.

Die Wasserver- und -entsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

3.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.3 Stromversorgung

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

4. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auf-lagenfrei durchführen zu können.

Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden. Erst nach Vorliegen des Entwurfs können

die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- 5.1** Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB), ist vorgesehen.
Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

5.2 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung werden voraussichtlich nicht erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten Geländes durch freihändigen Erwerb erfolgen soll.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Erwerb und Ausbau der Parktaschen die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

6.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBau)

Kosten zum Erwerb und Ausbau der öffentlichen Parkplätze
DM 10.080,-

Die Finanzierung erfolgt aus ordentlichen Haushaltsmitteln bzw. durch "Innere Darlehen".


(Fandrey)

Timmendorfer Strand, 01.02.1995

- Bürgermeister -

