

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen "Strandallee", "Wohldstraße" und "An der Waldkapelle" in Timmendorfer Strand

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan Nr. 18 a wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom ~~21.2.79~~ rechtsverbindlich und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a mit der amtlichen Bekanntmachung vom ~~12.7.83~~. Sie hebt den Ursprungsplan vollständig auf. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß vom 14.04.67, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 genehmigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 16.02.1995 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Klein Timmendorf, Flur 1 im nördlichen Bereich der Ortslage Timmendorfer Strand.

Es ist im Osten durch die "Strandallee" begrenzt, im Süden durch die "Wohldstraße", im Westen durch die Straße "An der Waldkapelle" und im Norden durch Gebäude eines Kurgebietes.

1.3 Vorhandene Situation

Parallel zur Strandallee - innerhalb des Baugebietes - steigt das Gelände stark an. Diese Böschung wurde bereits in der Vergangenheit bepflanzt. Sie ist charakteristisch für den Geltungsbereich und sollte in ihrer Form erhalten bleiben. Die verbleibende Fläche ist relativ eben. Auf allen Grundstücken entstanden bereits in der Vergangenheit Gebäude.

1.4 Anlaß der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 116/1 (Strandallee 52) plant die Bebauung des Grundstückes bei einer völligen Ausnutzung des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a festgesetzten Maßes der Nutzung. So weist der gültige Bebauungsplan im hinteren Bereich eine 3-geschossige Anbaumöglichkeit aus. Der Abstand der nördlichen Baugrenze zur Flurstücksgrenze beträgt 3 m und zur parallel verlaufenden Baugrenze im Süden nur 14 m. Bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBO § 6 bleiben bei einer 3-geschossigen Bauweise nur 8,5 m über für die Gebäudebreite. Somit ist der Eigentümer des Flurstückes in seiner Baufreiheit sehr stark eingeengt. Daher beantragt dieser bei der Gemeinde die Verschiebung der bebaubaren Fläche.

Gleichzeitig beabsichtigt der Eigentümer den Bau eines Beherbergungshauses mit 24 Doppelzimmern und 2 Wohnungen. Um eine effektive Bebauung des Grundstückes zu erzielen, beantragt der Eigentümer weiterhin, die Grundflächenzahl für den rückwärtigen Teil des Flurstückes geringfügig zu erhöhen.

Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 18 b weist eine 3-geschossige Bauweise und eine GRZ = 0,25 aus. Die westlich und südlich gelegenen Bereiche im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a setzen ebenfalls eine 2- bis 4-geschossige Bauweise fest und Grundflächenzahlen zwischen 0,25 - 0,3. Somit ist gegen eine Erhöhung der GRZ und gegen eine Verschiebung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 116/1 und 116/2 in Anlehnung an die angrenzende Bauweise aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.

Auf eine Änderung der Grundflächenzahl für die Grundstücke parallel zur "Strandallee" wird aufgrund der z.T. geringen Flurstücksbreiten abgesehen. Weiterhin sind die vorhandene Straßenflucht sowie die Böschung zu erhalten.

Der Gemeinde liegt ein konkreter Bauantrag vor. Das Vorhaben entspricht dem Interesse der Gemeinde.

2. Bebauung

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird auch zukünftig als "Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Kurgebiet" festgesetzt. Weiterhin ist auch eine offene Bauweise zulässig.

Im gesamten Plangebiet können zukünftig 3-geschossige Gebäude entstehen. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung. Bei dem als "Kulturdenkmal" bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Bauten, die 1888 vom Architekten Griesebach geplant bzw. erbaut worden sind. Sie sind gemäß §§ 5 und 6 des Denkmalschutzgesetzes von besonderer architektonischer Bedeutung. Daher sind sie in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen worden und stehen somit unter Denkmalschutz. Zusätzlich stehen sie auch in der Denkmalkartei der Gemeinde Timmendorfer Strand. Um die Architektur in ihrem Bestand zu sichern, werden für die betroffenen Bauflächen eine Firstrichtung, ein Sattel- bzw. Walmdach sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Damit die Prioritäten dieser beiden geschützten Gebäuden gegenüber den Neubauten betont wird und um die Gesamtheit dieser Gebäudegruppe zu wahren, erfolgt eine detaillierte Festsetzung der Dachform für den Neubau der Strandallee 52.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenzuges parallel zur "Strandallee" zu wahren, ist weiterhin eine GRZ von nur 0,2 zulässig. Durch diese Festsetzung bleibt der bauliche Gebäudebestand gesichert.

Innerhalb der westlich gelegenen Fläche ist zukünftig eine GRZ = 0,25 zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine der Umgebung sich anpassende Bauweise.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a gelten unverändert fort, soweit zutreffend. Im übrigen bleiben die generellen Planungsabsichten und -ziele des Bebauungsplanes Nr. 18 a und dessen 1. Änderung unberührt.

2.2 Verkehr

Alle Grundstücke werden über die "Strandallee" erschlossen. Innerhalb der Grundstücke ist der privat ruhende Verkehr in den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen.

Die gemäß Parkplatzerlaß erforderlichen Parkplätze sind auf den nahegelegenen "Parkplatz Wohldstraße" unterzubringen. Der Parkplatz wird demnächst ausgebaut. Er soll den Nutzern der angrenzenden Sportanlagen als Stellplatz dienen und den Besuchern von nahegelegenen Gebäuden als Parkplatz. Schließzeiten bzw. das Auslösen von einzelnen Stellplätzen ist nicht geplant. Der Parkplatz soll auch künftig einer breiten Allgemeinheit dienen (siehe 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22).

Das Plangebiet ist als Sondergebiet - Kurgebiet - festgesetzt. Gemäß DIN 18005 sind in „Sonstigen Sondergebieten“ tags 45 dB - 65 dB zulässig und nachts 35 dB - 65 dB. Da das Plangebiet als Kurgebiet einzustufen ist, weist es eine besondere Schutzbedürftigkeit aus. In Anlehnung an das auf der anderen Strassenseite liegende WR- bzw. WA-Gebiet empfiehlt es sich, auch im SO-Gebiet die Lärmimmissionen auf 55 dB tags und 45 dB - 40 dB zu begrenzen. Z.Z. werden allerdings diese Werte überschritten, da die Bewohner des Ortes und die Feriengäste die Strandallee sehr stark als Durchgangsstraße nutzen. Um die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Verkehrsimmissionen auf die o.g. Werte zu reduzieren, beabsichtigt die Gemeinde den Rückbau der Straße. Der Durchgangsverkehr soll auf die B 76 gedrängt werden durch die Einleitung folgender ordnungsrechtlicher Maßnahmen:

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

2.3 Grünplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Geländes und ist weitgehend bereits bebaut. Nach § 8 Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff anzusehen. Dem-

nach ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich nicht im Plangebiet.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist nach wie vor dem vorhandenen Regenwasserleitungen zuzuleiten. Durch die Änderung werden weniger als 100 m² Boden zusätzlich versiegelt. Die dadurch zu erwartende Belastung des Regenwassersystems ist als "Null" einzustufen. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß das Wasser vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden muß. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - 350 b - 166.30 - sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sind im SO-Gebiet 96 m³/h Löschwasser zwei Stunden lang zu gewährleisten.

Der Löschwasserbedarf wird durch die Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß den vertraglichen Regelungen zwischen dem ZVO und der Gemeinde werden durch den ZVO im Brandfalle alle erforderlichen technischen Maßnahmen eingeleitet, die erforderlich sind, um eine Qualitätsminderung des Trinkwassers im Rohrnetz oder in den Wasserbehältern zu vermeiden. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Erschließung Einzelnachweise erbracht.

4. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

Das Plangebiet liegt auch im Wasserschutzgebiet.

5. Durchführung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB), ist vorgesehen.

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB 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.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 21.12.1995 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 21. März 1995

Fandrey
(Fandrey)
- Bürgermeister -



Der Bebauungsplan wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am
Az.: genehmigt.

Er trat am mithin in Kraft.