

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet zwischen der Strandallee und der Poststraße von der Herrenbruchstraße bis einschl. zum Wasserwerk des Zweckverbandes Ostholstein.

1. Allgemeines.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 EW ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes unter Beachtung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes gesehen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:
im Nordosten durch die seeseitige Begrenzung der
Strandallee,
im Südosten durch die Achse der Havenothstr.,
das Flurstück Nr. 173/1, Nr. 275/5 und 282/4
im Südwesten durch die Achse der Poststraße
im Nordwesten durch die Achse der Herrenbruchstrasse.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan, sowie die 3. Flächennutzungsplanänderung genehmigt am 02.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42 sowie der genehmigte Bebauungsplan Nr. 19 Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42 (19) vom 20.08.1975. Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der 3. Flächennutzungsplanänderung enthält der Bebauungsplan Nr. 19 1. Änderung Abweichungen, die in der in Aufstellung befindlichen 9. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Rechtsgrundlage für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1977 und der südlich angrenzenden Flurstücke zu schaffen.
Diese Absicht, die der Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung des Unterzentrums Timmendorfer Strand dient und aus zwingenden funktionalen Gründen notwendig wird, kann aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht durch-

geführt werden.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen. Das Mischgebiet wird um die Flurstücke 200/1, 200/2, 201, 194 und 195 sowie 180, 181, 186 und 187 - die bislang als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind - erweitert. Die Grundflächenzahl für dieses Mischgebiet wird um 1/10 angehoben. Daraus resultiert, daß die überbaubaren Flächen entsprechend erweitert werden müssen. Durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl kann rund 1040,- qm zusätzliche Geschoßfläche geschaffen werden, das ergibt einen Bettenzuwachs von 36. Die beiden bebauten Grundstücke südöstlich der Havenothstraße sind entsprechend dem baulichen Bestand in das WA II o - Gebiet einbezogen worden. Auf dem Flurstück 274/15 und 274/12 (Wasserwerk) wurde eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Flurstücke 182/1, 274/12, 274/14 bis 274/16, 274/6, 170/1. Diese Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit der Textergänzung Ziffer 8 und gelten ausschließlich für die Grundstücke des Zweckverbandes Ostholstein. Damit kann eine bessere Ausnutzung der Anlagen und eine Verringerung der Zahl der Zufahrten erreicht werden. Die Grundstücke, auf die die Maßfestsetzungen zu beziehen sind, können gedanklich um den auf ihn entfallenden Flächenanteil der Gemeinschaftsanlage vergrößert werden. Dadurch wird eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes möglich, weil sich nunmehr die zulässige Geschoßfläche vergrößert.

1.5 Versorgung.

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswag sind die Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

1.6 Grundwasserschutz.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GV0B1.Sch1.Holst.209) zu beachten.

1.7 Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei 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 Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

- a.) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b.) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen.
- c.) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m über NN liegen.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

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

2.2 Umlegung - Grenzlegung - Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Kostenverursachende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Timmendorfer Strand, den 04.08.1978.....

- Der Bürgermeister -



Champerum