

BEGRÜNDUNG

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Gebiet in Niendorf Ost - Flurstücke 276/9
und 273/3 - an der Straße Vörst Brook.

1. Allgemeines zum Bebauungsplan

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rund 10.000 Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder im 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 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, einer modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Flur 2, Gemarkung Niendorf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Achse der Strandstraße
- im Osten durch die Achse der Straße Brookredder
- im Süden durch die Achse der B 76
- im Westen durch die Achse der Hafenstraße.

1.2.1 Lage und Umfang der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung handelt es sich lediglich um zwei Grundstücke. Sie liegen zwischen den Straßen Vörst Brook und Brookredder in Niendorf Ost.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1910 m².

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: - IX - 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

2. Erfordernis der 3. vereinfachten Änderung

Der Bauausschuß der Gemeinde Timmendorfer Strand hat in seiner Sitzung am 21.04.1983 beschlossen, für die Flurstücke 276/9 und 273/3 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufzustellen.

Durch diese 3. vereinfachte Änderung soll es zu einer geänderten Form der Bodenordnung kommen. Die im Ursprungsplan vorgesehene Form konnte so nicht verwirklicht werden.

Das an der Straße Vörst Brook gelegene Flurstück 273/3 ist infolge einer Erbteilung entstanden. Es ist momentan mit einem Wochenendhaus bebaut. Da für den Ausbau der Straße Vörst Brook jedoch ein erheblicher Teil dieses Flurstückes benötigt wird, sah der Ursprungsplan ein Zusammenfassen der Restfläche mit dem Flurstück 276/9 vor.

Aufgrund einer besseren städtebaulichen Ordnung erhält nunmehr das Flurstück 276/9 eine Teilfläche des Flurstücks 273/3 und somit einen gesicherten Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche.

Das Flurstück 273/3, dessen nördlicher Bereich größtenteils für den Ausbau der Straße Vörst Brook benötigt wird, erhält ausgleichend hierfür

einen Teilbereich des südlich anschließenden Grundstückes 276/9. Des weiteren wird für das Flurstück 273/3 eine überbaubare Fläche ausgewiesen, wodurch sich der Bereich beidseitig der Straße Vörst Brook geschlossen darstellt. Die überbaubare Fläche des Flurstückes 276/9 wird entsprechend verkleinert und nach Süden verschoben. Die Gemeinde hat ein öffentliches Interesse an dieser Planung. Die bodenordnenden Maßnahmen sind nur mit dem Einverständnis der Grundeigentümer möglich. Diese grundsätzliche Einverständniserklärung liegt der Gemeinde vor. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Die Bauweise wird jedoch von "offener Bauweise" in "nur Einzelhäuser zulässig" geändert. Dieses erfolgt aus der Erfahrung, daß in bevorzugt gelegenen Gebieten (Strandnähe) die Festsetzungen von nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude und der offenen Bauweise nicht ausreichen, um eine unerwünschte städtebauliche Verdichtung zu verhindern. So können beispielsweise Reihenhäuser errichtet werden, wobei je Haus zwei "Kleinstwohnungen" möglich sind. Da diese Erfahrung in den umliegenden, strandnahen Gebieten bereits gemacht wurden, wird für diesen Bereich die Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" getroffen. Diese Festsetzung wird in einem späteren Verfahren auch für die umliegenden Gebiete getroffen werden. Augenblicklich stellt sich jedoch das Erfordernis nur für diesen Änderungsbereich, da die benachbarten Bereiche baulich vollständig verfestigt sind.

Nach dem Willen des Gesetzgebers kommen für diese Verfahren (nach § 13 BBauG) nur Änderungen und Ergänzungen von untergeordneter Bedeutung in Betracht, die das zugrundeliegende "Leitbild" der Planung nicht verändern oder zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen. Dieses ist für diesen Änderungsbereich zutreffend. Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche am Vörsst Brook und die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Fläche des Flurstückes 276/9 wird weder das Leitbild der Planung verändert noch geht der planerische Grundgedanke verloren. Die Nutzung der benachbarten Grundstücke wird nicht berührt. Den Eigentümern wird jedoch nach § 13 (2) BBauG die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Versorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Der gleiche Verband regelt auch die Behandlung der Abwässer und der Müllentsorgung.

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

4. 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 Hochwasserschutzanlagen müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für eine Küstenschutz ermittelt werden.

Erst nach Vorliegen des Entwurfes 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:

- a) die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung nicht möglich ist
- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m über N.N. liegen.

- 7 -

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung
stehen keine kostenverursachenden Maßnahmen an.

Timmendorfer Strand, den **23. Dez. 1983**

- Der Bürgermeister -

Han Jumm