

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung "Am Rethwarder"
der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet in Niendorf/O. östlich des früheren
Wiesenweges zwischen der Strandstraße und dem Omni-
busbetrieb Härzer.

- Sowie textliche Änderung für die WA-Gebiete -

1. Allgemeines zum Bebauungsplan

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rund 10.800
Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Be-
bauung 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 di-
rekt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremden-
verkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Ele-
ment. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwick-
lung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und
der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsor-
tes gesehen. Die verkehrliche Erschließung der Ge-
meinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und
die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Tim-
mendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Wenstadt -
Puttgarden, einer modernen Schnellstrecke der Vogel-
fluglinie.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammen-
hang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmen-
dorfer 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 1. Änderung des Bebauungsplanes

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um 5 Grundstücke, die zwischen der Strandstraße und der Straße "Am Rethwarder" liegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßenbegrenzungslinie der Strandstraße
- im Osten durch das Flurstück 196
- im Westen durch die Straßenbegrenzungslinie des Wiesenweges
- im Süden durch die Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Rethwarder"

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 198/3, 198/2, 198/1, 197 und 270/22

1.3 Entwicklung des Planes

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

1.4 Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

Für das Gebiet der 1. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Ausnutzungsziffer von GRZ 0.3 und GFZ 0.5 bei zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Diese Festsetzungen erfolgten analog zu den übrigen Festsetzungen der Strandstraße.

Es handelt sich bei diesen 5 Grundstücken allerdings um verhältnismäßig sehr kleine Grundstücke. Um aber eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen und somit eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in einem entsprechenden Maß der vorhandenen Bebauung der Strandstraße anpaßt, ist es aus planerischer Sicht notwendig, die Geschoßflächenzahl für diese Grundstücke um 0.1 auf 0.6 zu erhöhen.

Diese Festsetzung wird die städtebauliche Ordnung dieses bereits bebauten Gebietes verbessern und einen günstigeren Anschluß zur vorhandenen Bebauung der Strandallee schaffen helfen.

Die Festsetzung von nicht mehr als zwei zulässigen Wohnungen für die zweigeschossigen Wohngebiete an der Strandallee wird aufgehoben.

Dieser Bereich weist eine lückenlose Bebauung entlang der Strandallee auf; mit relativ sehr großen Grundstücken (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 1240 m²).

Die Ausweisung von 0.5 (GFZ) und 0.3 (GRZ) läßt eine Bebauung von max. 620 m² Geschoßfläche und max. 372 m² Grundfläche zu.

Die Beschränkung von max. 2 Wohnungen für Grundstücke dieser Größe und Ausnutzungsziffer ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vertretbar und widerspricht eindeutig den Forderungen des Gesetzgebers, welcher die Möglichkeit zuläßt, überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen festzusetzen, um auf diese Weise die Voraussetzungen zur Verwirk-

lichung des Einzeleigentums insbesondere in der Form von Familienheimen zu schaffen. "Familienheime im Sinne des Gesetzgebers sind Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen, bei denen für jedes Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, ohne daß die zweite Wohnung eine Einliegerwohnung zu sein braucht."

Diese Charakteristik trifft für die WA II-Gebiete an der Strandallee nicht zu. Bei einer angenommenen Wohnfläche von 85 m^2 (heutige Standardgröße einer 3-Zimmer-Wohnung) wären rein rechnerisch durchschnittlich bis zu 7 Wohnungen je Grundstück möglich. Die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen für dieses Gebiet stellt unter den angegebenen Bedingungen einen erheblichen Eingriff in die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des privaten Grundstückseigentümers dar und ist vom Gesetzgeber für solche Gebiete überhaupt nicht vorgesehen. - Die entsprechende Festsetzung wird daher geändert. -

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier um ein bereits verfestigtes, bebautes Gebiet mit intakter Bausubstanz handelt, ist mit einem sprunghaften Anstieg der Bautätigkeit nicht zu rechnen. Langfristig gesehen wird es jedoch wohl zu einem Anstieg von Wohnungen in diesem Gebiet kommen, was unter der momentanen wohnungswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Wohnungsmangel)

nur befürwortet werden kann.

Für das hieraus resultierende, erhöhte Verkehrsaufkommen (Parkplätze) können weitere Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches nicht geschaffen werden. Die gesamte bauliche Struktur dieses verfestigten Gebietes läßt dieses nicht zu.

Die Ausweisung dieser Parkplätze erfolgt daher auf dem südwestlich des Geltungsbereiches angrenzenden Großparkplatz jenseits der B 76, welcher in nächster Zeit ausgebaut werden soll. Der Parkplatz liegt in der zumutbaren Entfernung von ca. 300 m zum Gebiet.

1.5 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 Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen.

1.6 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 Maß-

nahmen wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlagen 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.

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.

2. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung stehen keine kostenverursachenden Maßnahmen an.

Timmendorfer Strand, den ..03.11.1982..

- Der Bürgermeister -

han pmm





i.A.
[Handwritten signature]

A n l a g e I

Parkplatzbilanz des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wurde über die Bestandsaufnahme (Zählung der Wohnungen, Fremdenbetten und Ferienwohnungen etc.) und mit Hilfe der Richtlinien für den Stellplatzbedarf gemäß StErl. vom 10. Juni 1975 ermittelt.

Von den ermittelten Pflichtstellplätzen wurde für diese WA-Gebiete gemäß Ziff. 4.4.2 Amtsblatt Schl.-Holstein 28/1978 33 % als öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Erforderliche Pflichtstellplätze nach StErl. vom 10.6.1975 sind:

- Bei Gaststätten 1 St. pro 8 -12
Sitzplätze
- bei Hotels, Pensionen, Kur-
heimen und anderer Beherber-
gungsbetriebe 1 St. pro 2-6 Betten
- bei Wochenend- und Ferien-
häusern 1 St. pro Wohnung
- bei Wohngebäuden 1 St. pro Wohnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 hat folgende Nutzungen:

- Anzahl der Wohnungen: ca. 91 $\hat{=}$ 91 St. erf.
- Anzahl der Ferienwohnungen: ca. 33 $\hat{=}$ 33 St. erf.
- Anzahl der Hotelzimmer bzw.
Fremdenbetten in Privatpensio-
nen ca. 32 $\hat{=}$ 6 St. erf.
- 3 Restaurants mit Sitzplätzen ca. 160 $\hat{=}$ 13 St. erf.
 $\hat{=}$ 143 St. erf.

Von diesen ca. 143 erforderlichen Pflichtstellplätzen sind 33 % $\hat{=}$ 47 als öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Der als öffentliche Parkfläche ausgewiesene Streifen entlang der Aalbeck hat eine Aufnahmekapazität von ca. 42 Pkw's. Hinzu kommen ca. 9 Parkplätze vor Kopf des Grundstückes 271/1 sowie im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Straße Vörst Brook eine Fläche für 9 weitere Parkplätze vor Kopf des Flurstückes 184 (die Sicherung dieser Fläche ist bereits erfolgt und soll in einer kommenden Änderung festgesetzt werden).

Bilanz:

- erforderliche Parkplätze	→	ca. 47 P
- vorhandene Kapazität (nach dem Ausbau der Straße Vörst Brook)	→	<u>ca. 60 P</u>
Reserve	→	<u>ca. 13 P</u>
=====		

Aufgrund einer hochgerechneten baulichen Entwicklung von ca. 50 % innerhalb des Plangebietes stellt sich eine prognostizierte Bilanz wie folgt dar:

- erforderliche Parkplätze (zukünftig)	→	ca. 71 P
- vorhandene Kapazität (nach dem Ausbau der Straße Vörst Brook)	→	<u>ca. 60 P</u>
Fehlbedarf	→	<u>ca. 11 P</u>
=====		

Südlich des Plangebietes in direktem Anschluß an diesen B-Plan beabsichtigt die Gemeinde Timmendorfer Strand den Bau eines Großparkplatzes hauptsächlich für den parkplatzmäßig unterversorgten Bereich des Niendorfer Hafens.

Für diesen Parkplatz sind folgende Aufteilungen vorgesehen:

- abzudienende notwendige Stellplätze
für den Hafen ca. 250
 - 1/3 der gesamten notwendigen
Stellplätze als öffentliche
Parkplätze ca. 100
 - angenommene Besucherpark-
plätze ca. 200
- öffentliche Parkplätze insgesamt ca. 300
=====

Der zukünftig mögliche Fehlbedarf von ca. 11 Parkplätzen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes muß daher auf dem Großparkplatz ausgewiesen werden.