

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

- TEILBEREICH 1 -

-

FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF

SÜDLICH DER STRANDSTRASSE

VON STRANDSTRASSE 68

BIS „BROOKREDDER“

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- ☐ SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

B e g r ü n d u n g

zum 1. Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf südlich der Strandstrasse von Strandstraße 68 bis bis „Brookredder“.

1. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Der Bebauungsplan Nr. 26 (Ursprungsplan) trat am 11.09.1976 in Kraft.

Parallel zu diesem Verfahren führt die Gemeinde auch Änderungsverfahren mit dem gleichen Planungsziel für die östlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 11 (1. Änderung) Nr. 28 (6. Änderung) durch.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26. Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt für den gesamten Bereich südlich der Strandstrasse eine zweigeschossige Bebauung fest. Im hinteren Teil der Bau-
fenster ist eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Die Gemeinde hat festgestellt, dass die früheren Planungsabsichten den heutigen städtebaulichen Zielen nicht mehr vollständig entsprechen. Deshalb wird der Bereich südlich der Strandstrasse überplant, um die neuen planerischen Vorstellungen der Gemeinde umzusetzen.

Zum Gesamtkonzept der Gemeinde Timmendorfer Strand gehört es, die Bebauung entlang der Südseite der Strandstrasse von einer dreigeschossigen Bebauung im Zentrum von Niendorf an der Strandstrasse/ Sydowstrasse in eine zweigeschossige Bebauung in Richtung Westen zum Niendorfer Hafen überzuführen. Dies betrifft die Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung, Nr. 20 (Neuaufstellung), Nr. 26, 6. Änderung und Nr. 28, 6. Änderung. Alle vier befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

3. Planung

Die Art der Nutzung wird beibehalten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind entsprechend dem Gebietscharakter allgemein zulässig.

Um die wenigen Grün- und Gartenflächen nicht mit weiteren Gebäuden zu bebauen ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem tatsächlichen baulichen Bestand reduziert. Die GRZ wird von 0,3 auf 0,25 beschränkt, um hier eine lockere Bebauung zu erhalten. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ im Allgemeinen nur um 50 % überschritten werden darf, ist unter Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass die GRZ um bis zu 100% überschritten werden darf (dann 0,5). Dies ist erforderlich, um u. a. die notwendigen Stellplätze, Garagen und Terrassen errichten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht reduziert. Für die an der Strandstrasse gelegenen Baufenster wird insgesamt eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Im gesamten Plangebiet wird eine zweite Baureihe mit eingeschossiger Bebauung zugelassen.

Für die Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung gilt die Festsetzung, dass hier höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass nicht zu viele Kleinstwohnungen entstehen, die dann als Zweitwohnungen genutzt werden.

Unter Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen, Höhen der baulichen Anlagen, sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachformen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Baukörper entlang der Strandstrasse sich zumindest hinsichtlich der Gebäudehöhen und Dachformen anpassen.

4. Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bebauungsplanung die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat deshalb für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen.

Entsprechend der Ziffer 8.2.3 des Gutachtens wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht festgesetzt. Diese sind gestalterisch nicht akzeptabel.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und seiner Änderungen.

6. 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.

7. Kosten

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand nur Kosten für das Planverfahren.

8. Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung

Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2002 entschieden, zunächst nur den Teilbereich am dem Grundstück Strandstraße 68 als Satzung zu beschließen. Im Teilbereich zwischen „Am Rethwarder“ und diesem Grundstück konnte die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile noch nicht abschließend geklärt werden. Um die Gesamtplanung zeitlich nicht zu behindern, wurde daher der Teilbereich von „Am Rethwarder“ bis Strandstraße 68 zurückgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 21.03.2002 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 14.06.2002




(Pppp)
- Bürgermeister -