

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WOHLBURGSTRASSE UND
ERLENBRUCHSTRASSE IN TIMMENDORFER STRAND.**

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
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Wohlbургstraße und Erlenbruchstraße in Timmendorfer Strand.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 29.06.2001 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Parallel wird die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Anlass der Planung – Planungsabsichten

Die Gemeinde hat im Sommer/Herbst 1999 einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem EWR-offenen Bewerbungsverfahren durchgeführt. Gegenstands des Wettbewerbes war die Ergänzung des Sport- und Schulzentrums um eine 3-Feld-Sporthalle, Klassenräume zzgl. Nebenräume für die Realschule, Erweiterung des Sport- und Jugendheimes, Gemeindebücherei, Räume für die Kindertagespflege, Skateboardbahn, Grandplatz und Gestaltung der Außenanlagen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Vorschläge des 1. Preisträgers geschaffen.

2. Planung

Das Gelände des Schulzentrums ist künftig ausschließlich als Fläche für Gemeinbedarf – Schule – festgesetzt. Auch die Sporthalle Teil ist des Schulzentrums. Auf eine Überplanung des vorhandenen Sportplatzes verzichtet die Gemeinde, da an diesem keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Das Flurstück 273/13 wird künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den nordwestlich angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt.

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt von der Poststraße aus. Zum Höppnerweg ist ausschließlich eine fußläufige Anbindung und eine Feuerwehrbedarfszufahrt vorgesehen.

2.1 Eingriffe/ Ausgleich

Bislang gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 27 mit seinen ersten bis dritten Änderungen. Die Flächen des Schul- und Sportzentrums sind als Flächen für den Gemeinbedarf – Schule - festgesetzt. Auf diesen Bauflächen ist bislang eine überbaubare

Fläche von 8.451 m² zulässig. Auf den entsprechenden Eingriffs-/Ausgleichserlass weist die Gemeinde hin. Dieser ist bei der Planung berücksichtigt.

Die Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan Nr. 27, 6. Änderung ist rd. 23.500 m² groß. Bei der künftig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,36 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 8.460 m². Tatsächlich wird nach derzeitigem Planungsstand im Endausbau eine Grundfläche von 7.200 m² überbaut. Somit werden keine über das bislang zulässige Maß hinaus gehende baulichen Nutzungen geplant. Es ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Kosten entstehen nicht. Der weitestmögliche Erhalt der vorhandenen Bäume wird im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt.

Hingewiesen werden muss in diesem Zusammenhang auch darauf, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 (1. Änderung) südlich des Tatergrabens die Errichtung eines weiteren Sportfeldes geplant und damit rechtlich zulässig ist. Auf die Umsetzung dieser Planung verzichtet die Gemeinde. Diese Tatsache ist als Eingriffsminimierung zu werten.

Mit dem Bau der Sporthalle ergeben sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Diese Auswirkungen sind jedoch sehr gering und lokal sehr stark begrenzt, da der Standort nach Süden durch üppige vorhandene Vegetation abgeschirmt wird. Nach Nordwesten zum Höppnerweg wird die Sporthalle durch die vorhandenen Wohnblocks abgeschirmt.

Auf dem Schulgelände werden zahlreiche Bäume gepflanzt und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auf die weitere Sportplatzfläche verzichtet wird, insgesamt ausgeglichen werden. Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 festgesetzte Sportplatzfläche ist in der in der Aufstellung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes nicht mehr enthalten und wird in zukünftige Bebauungspläne nicht mehr übernommen.

2.2 Schallschutz

Insgesamt ist festzustellen, dass das städtebauliche Konzept sehr sorgfältig auf immisionsschützende Belange eingeht. Durch den Gebäuderiegel auf der Nordwestseite des Geländes wird ein optimaler Schallschutz erreicht. Die Skateboardbahn ist über 100 Meter vom nächsten Wohngebäude entfernt und wird durch verschiedene Baukörper abgeschirmt. Eine mechanische Entlüftung der Sporthalle soll weitere Emissionen unterbinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden ggfs. Regelungen zu den Nutzungszeiten der Skateboardanlage getroffen.

Stellplätze sind vorrangig an der Poststraße vorgesehen. Unmittelbar nördlich der Sporthalle sollen nur Behindertenstellplätze errichtet werden. Besucher und Sportler der Sporthalle parken am Höppnerweg.

Die Gemeinde erwartet aufgrund der Umsetzung der Planung keine Konflikte. Das Sport- und Jugendheim ist bereits vorhanden, der Sportplatz ebenfalls. Der Grandplatz wird erheblich verkleinert. Aus diesen Gründen verzichtet die Gemeinde auf eine schalltechnische Untersuchung. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

3. Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (Wärme, Gas, Wasser, Abwasser) der Erweiterung des Sport- und Schulzentrums Timmendorfer Strand sind mit den bekannten zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen. Anschlussmöglichkeiten an dortige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Grundsatz her gegeben. Die Ver- und Entsorgungsleitungen mit zugehörigen Hausanschlüssen dürfen nicht überbaut werden. Die Detailplanungen zur Errichtung, bzw. Erweiterung von Gebäuden sind wegen der sich abzeichnenden Konflikte so früh wie möglich mit dem ZVO abzustimmen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

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 dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 144 (Tatergraben) zuzuleiten. Das Wasser muss 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.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserentsorgung

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 dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlass auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgefahren 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 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.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse wird Gesamtkosten in Höhe von etwa 20 Mio. DM (10,23 Mio. €) verursachen. Entsprechende Haushaltsmittel werden von den gemeindlichen Gremien zu gegebener Zeit bereitgestellt.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 05. Juli 2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 07.02.2002


(Popp)
- Bürgermeister -

