

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

der Gemeinde Timmendorfer Strand

Flurstücke 82, 83/1 und 78 in

Niendorf, Strandstr. Nr. 115, 120, 122

- sowie textlicher Änderungen des Ursprungsplanes-

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Erlaß vom 2. März 1982, Az.: 611.0/2 - 042/B 28 - Hi/tho, genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 4. März 1982 in Kraft.

2. Erfordernis der 1. Änderung

Um das seit Jahren ungenutzte Grundstück 82 zwischen Strandstraße und Promenade wieder der gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung zuzuführen, war es erforderlich, das ehemalige Schulgrundstück (Flurstück 78) aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen mit in die Realisierungsplanung einzubeziehen. Das Schulgrundstück wurde veräußert und die Bebauung der beiden Grundstücke kann nunmehr als wirtschaftliche Einheit betrieben werden.

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 28 erfordert die Bauplanung jedoch einige Änderungen der bislang getroffenen Festsetzungen.

Da detaillierte Planungen vorliegen, wurden geringfügige Änderungen der überbaubaren Flächen vorgenommen. Die bisher festgesetzten Geschößzahlen sind den neu festgelegten

Baugrenzen angepaßt worden. Um die Beziehung zwischen der geplanten Bebauung auf den Flurstücken 78 und 82 nicht zu stören und eine verbesserte Geschäftslage auf der Südseite der Strandstraße zu erzielen, wurde der im bislang rechtskräftigen B-Plan Nr. 28 an der Strandstraße vor dem Schulgrundstück befindliche Parkplatz in die Waldstraße neben das Schulgrundstück verlegt.

Durch die neu ausgewiesenen Parkflächen mit "Senkrechtaufstellung" kann das bisherige Parkplatzvolumen um ca. 9 Plätze erhöht werden, was den erwarteten Mehrbedarf durch die geplanten Baumaßnahmen auffangen wird.

Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 78 wird umgelegt und an der südlichen Grenze des Grundstückes erneut ausgewiesen. Von diesem Standort zur Verkehrsfläche des Waldweges wird der SCHLESWAG AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Die ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen reichen ebenfalls bis an die südliche Grenze des Grundstückes heran. Hierfür gaben nachbarrechtliche Belange den Ausschlag. Naturgemäß eignen sich diese unbebauten Teile von Grundstücken für die Unterbringung von Stellplätzen. Um Störungen von benachbarten Grundstücken zu vermeiden, wird daher hier die Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen. Die „Dachfläche“ dieser Tiefgarage soll aus städtebaulich gestalterischen Gründen begrünt werden.

Die Änderungen zum TEXT (TEIL B) beinhalten zweimal lediglich die Ergänzung des Textes aus Gründen der Bestimmtheit von Bebauungsplänen. Das unter Ziffer 2.1

genannte Dachgeschoß erhielt daher den Zusatz als "Vollgeschoß nach § 2 LBO" und die unter Ziffer 7.1 genannten "geneigten Dächer" erhalten den Zusatz der "Mindestdachneigung von 30°".

Des weiteren wird der TEXT TEIL (B) unter Ziffer 2.2 dahingehend geändert, daß auch in den WA III - Gebieten die Geschoßfläche um die Fläche von Tiefgaragen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen erhöht werden kann.

Hier soll ein zusätzlicher Anreiz zum Bau von Tiefgaragen geschaffen werden, um die notwendigen Stellplätze in stark verdichteten Gebieten weitgehendst unterirdisch auszuweisen. Besonders in Seeheilbädern wie Timmendorfer Strand bedeutet die Erhaltung von unbebauten und begrünten Grundstücksflächen eine Notwendigkeit schlechthin. Der Erholungswert eines Seebades hängt neben vielen anderen Faktoren auch in starkem Maße vom Erhalt der Grünflächen und den unbebauten privaten Grünflächen ab. Es wird daher in diesem Fall von der durch den Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, in Teilen des Bebauungsplangebietes eine Erhöhung der Geschoßfläche beim Bau von Tiefgaragen zuzulassen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt z.T. in der vorläufig weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlage.

Für die Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Es sind der SCHLESWAG AG ggf. geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der SCHLESWAG AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der SCHLESWAG AG zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der SCHLESWAG AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

4. Überschwemmungsgebiet

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.

Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird 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 über NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

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

- 5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.
- 5.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.
- 5.3 Umlegung - Grenzregelung - 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 gem. § 45 ff des BBauG vorge-
sehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff 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 tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 entstehen der Gemeinde durch diese 1. Änderung keine zusätzlichen Kosten.

Timmendorfer Strand, den 5. April 1983

- Der Bürgermeister -

hannemann

