

B e g r ü n d u n g

zum Teilbereich 1 zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Gebiete in Niendorf

- Niendorf Hafen - zwischen der Strandallee, An der Acht, Grüner Weg, Strandpromenade und Ostsee (Teilbereich 2);
- *Teilbereich 2: (Parkplatz an der B 76 - Bereich südlich der Bundesstraße 76 und westlich der Aalbeek)*

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in der Sitzung vom 19.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31. Für den Geltungsbereich wurde bereits in den Jahren 1993/94 ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, das jedoch nicht abgeschlossen wurde. Das Aufstellungsverfahren wird nunmehr vollkommen neu und nach neuestem BauGB betrieben. Im Parallelverfahren wird die 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Timmendorfer Strand aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der verbindlichen Überplanung des Gebietes um den Niendorfer Hafen wird eine Lücke innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne im unmittelbaren Strandbereich geschlossen. Die Planung dient der Bestandssicherung des historisch gewachsenen Hafens mit seiner unverwechselbaren Hafenatmosphäre als Anziehungspunkt und Fremdenverkehrsmagnet in Verbindung mit qualitätsverbessernden Maßnahmen. Da die vorhandene Hafensituation bislang nicht überplant wurde und teilweise ein wenig attraktives Erscheinungsbild vermittelt, erscheint zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Ein weiteres Ziel ist die Festsetzung eines Hafengebietes im Bebauungsplan. Die Festsetzungen der Planzeichnung umfassen das gesamte amtlich festgestellte Hafengebiet, einschließlich der inkommunalisierten Teile der Ostsee.

(Teilbereich 2: Ergänzend zu der Planung im mittelbaren Hafenbereich erfolgt südlich der Bundesstraße 76 die planungsrechtliche Absicherung des Sammelparkplatzes, auf dem auch die hafenbezogenen Gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen werden. Auch ein Standort für eine Sendeanlage für den Mobilfunk wird hier festgesetzt.)

3. Planung

3.1 Verkehr

Die Anbindung des Niendorfer Hafens an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von der Bundesstraße 76 über die Hafenstraße und die Strandstraße sowie über die Straße "An der Acht". Zur gesicherten Erschließung des vorhandenen Sportboothafens wurde von der Straße "An der Acht" über die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ein Wegerecht festgesetzt.

Die nördliche Hälfte der Straße „An der Acht“ wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Voraussetzung für einen Rückbau der Straßenfläche zwischen Strandpromenade und Rodenbergstraße in einen überfahrbaren wassergebundenen Fußweg gegeben. Diese Umgestaltung dient einerseits der fußläufigen Fortsetzung des Promenadenbereiches und stellt darüber hinaus ein verbindendes Element zwischen den Grünflächen beidseitig der Straße her. Weiterhin wird mit dieser Planung künftig der genannte Bereich von dem stark belastenden Park-Such-Verkehr vermieden. Langfristig ist auch für den Rest der Straße "An der Acht" und der "Rodenbergstraße" ein Rückbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen. Diese Maßnahmen erfolgen jedoch in einem gesonderten Planungsschritt, da hierfür eine umfangreiche Untersuchung in Verbindung mit einer übergeordneten Gesamtkonzeption unabdingbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Nutzung der Straße „An der Acht“ als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVo nur möglich ist, wenn die baulichen Voraussetzungen gem. der Verwaltungsvorschrift zu § 42 StVo, Zeichen 325/326, bei der Durchführung geschaffen, bzw. eingehalten werden. Die Straße soll mit einer wassergebundenen Decke versehen bleiben.

Die Erschließung des Sondergebietes ist von den vorhandenen Straße aus gewährleistet. Der vorhandene Bootslagerplatz wird über den „Grünen Weg“ erschlossen. Eine direkte Anschlußmöglichkeit des geplanten Hafenbeckens und des Bootslagerplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt für die Hafenbenutzer endet im Bereich der Wendeanlage. Nach Beschickung ihrer Boote von dort sollen die Kraftfahrzeuge auf dem Park- und Gemeinschaftsstellplatz südlich der B 76 abgestellt werden. Lediglich für Rettungsfahrzeuge ist die Zufahrt über die Wendeanlage hinaus in den Hafenbereich gestattet.

(Teilbereich 2: Der Sammelparkplatz südlich der Bundesstraße 76 dient der Unterbringung der öffentlichen Parkplätze für die Besucher des Vogelparkes Niendorf,

Strandbesucher und Benutzer der sonstigen umliegenden fremdenverkehrsbezogenen Anlagen und Einrichtungen.

Die fußläufige Verbindung zwischen der Parkplatzanlage und dem Hafengebiet erfolgt über eine östlich der Parkplatzeinmündung vorhandene Bedarfsampel über die B 76 und findet ihre Fortsetzung durch die mit Großgrün gestaltete Hafenstraße. Im Bereich des Hafengeländes sind die fußläufigen Verbindungen für die Öffentlichkeit über die umfangreichen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen. Ergänzend zu diesem Netz der öffentlichen Wegeführung stellte eine Brücke am Wehr der Aalbeek eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Hafenseiten her, die auch von der Öffentlichkeit stark frequentiert wird.

3.1.1 Stellplatznachweis

1. Sportboothafen	40 Bootsliegeplätze
2. Werft	60 Bootsliegeplätze
3. Gemeinde	50 Bootsliegeplätze (davon 10 Gastliegeplätze)
	4 Fahrgastschiffe
4. Ostmole - Tiefwasserbecken	60 Bootsliegeplätze
Segelschule	15 Bootsliegeplätze
5. Ostmole - Bootslager	70 Bootsliegeplätze
	295 Bootsliegeplätze
	4 Fahrgastschiffe

Gemäß SportboothafenVO sind rd. 100 Stellplätze für die Bootsliegeplätze erforderlich. Zusätzlich werden für die Fahrgastschiffe 8 Stellplätze und als Reserve 12 Stellplätze benötigt. Diese werden auf dem Parkplatz abgelöst.)

3.2 Bebauung

Das Sondergebiet umfaßt die neue Grenze des öffentlichen Hafengebietes der Gemeinde Timmendorfer Strand. Das Wasser ist als Wasserfläche – Hafengebiet – festgesetzt.

Die Überplanung des Sondergebietes erfolgt ohne die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Für dieses Gebiet ist der Plan ein einfacher Bebauungsplan. Auf die Festsetzung von Baufenstern, Grundflächenzahl, Geschossigkeit usw. wird verzichtet, um eine flexible Nutzung, im Rahmen des Zulässigkeitskataloges der textlichen Festsetzung, zu ermöglichen. Da sich die Flächen fast ausschließlich im Besitz der Gemeinde befinden, ist die Gefahr einer ungeordneten und unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung nicht gegeben.

Zur Eingrünung und somit zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft und als Sichtschutz ist innerhalb dieses Gebietes ein Anpflanzungsstreifen festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die Festsetzungen bestandsorientiert gewählt. Erweiterungsmöglichkeiten sieht die Planung kaum vorgesehen. Zur Regelung der Höhe der baulichen Anlage wurde bei der vorhandenen Halle die Gebäudehöhe auf ein Maximum begrenzt. Diese Festsetzung begründet sich auf die bei Hallenbauten überdurchschnittlich hohe Geschoßhöhe. Sie dient ebenfalls zur Bestandserhaltung und beugt unmaßstäblichen Entwicklungen durch überhöhte neue Gebäude vor.

Bei den unter Ziffer 1.1 Nr. 10 festgesetzten Fischerhütten handelt es sich um kleine Bauten, die dem Verkauf von frischem Fisch dienen.

3.3 Grünordnung

Im Hafenbereich ist die Erhaltung vorhandener, prägender Grünstrukturen sowie deren Schutz festgesetzt. Ergänzend hierzu trifft der Bebauungsplan Regelungen über die Anpflanzung von flächenhaften Gehölzgruppen sowie Baumgruppen und Solitärbäumen. Die Grünflächen werden dort ausnahmslos als öffentliche Fläche ausgewiesen, wobei eine Unterscheidung nach Zweckbestimmungen erfolgt. Die Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden, mit Ausnahme der ehemaligen Teichfläche und einer Dünenfläche, als Parkanlage abgesichert.

Zur Einbindung der Hafenbereiche beidseitig der Wasserflächen sieht die Planung auf den Grünflächen auf der Westseite der Wasserflächen eine Baumreihe vor, die dann auf der Ostseite der Wasserflächen fortgeführt wird. Die Großgrünpflanzungen dienen zur Abschirmung des Hafenbereiches und gliedern die unterschiedlichen Nutzungen des Hafens und dessen Umgebung. Darüber hinaus sollen die Anpflanzungen entlang der Strandallee den Straßenraum fassen und eingrenzen.

Im Bereich des Parkplatzes wird zwischen den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünordnung auf den festgesetzten Grünflächen unterschieden.

Die Anpflanzungen werden auf der Grünfläche "Abschirmungsgrün" abgesichert. Die verbleibende Flächen entlang der Aalbeek werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust an Biotopfläche im Hafenbereich umgestaltet. Der überwiegende Bereich der Fläche soll als Dauergrünland genutzt werden. Zur Gestaltung der ufernäher Bereiche wird ein Uferschutzstreifen und als Übergang zwischen dem Dauergrünland und der Bundesstraße 76 ein Streifen mit Schutz-

gehölzen festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzungen sind mindestens als Sträucher, 2 x v, 60-100, vorzunehmen.

4. Immissionen

In dem Bereich westlich der Hafenmündung wird in bezug auf die Hafeneinrichtungen lediglich Bestandsfestschreibung in Verbindung mit einer Aufwertung des Umfeldes vorgenommen. Störungen der dort angesiedelten Nutzungen untereinander und der hafenbezogenen Nutzungen mit den angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind auch künftig, bedingt durch den eingeschränkten Nutzungskatalog, nicht zu erwarten.

Durch Begrenzung der Inanspruchnahme der Spielstraße ausschließlich für die An- und Abfahrt des Anliegerverkehrs ohne Parkmöglichkeiten für diesen (siehe Ziffer 3.1 Verkehr) stellt sicher, daß der "Grüne Weg" gegenüber der derzeitigen Situation mit Park-Such-Verkehr eine Verbesserung der Gesamtsituation eintritt.

Eine Beeinträchtigung des Kurgebietes durch die Bootsliegplätze und durch die Lagerung der Boote ist bei sachgemäßen Umgang der Bootseigner mit den Booten nicht zu erwarten, zumal die Grünflächen einen Abstand zu dem Kurgebiet von mindestens 85 m sichert.

5. Ver- und Entsorgung

Es sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG herbeizuführen.

Für die Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, daß diese grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten sind. Gegebenenfalls sind bei geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutze der Leitungen und zu Lasten der Bepflanzungen mit uns zu vereinbaren. Bepflanzungen sind in der Regel derart vorzunehmen, daß beidseitige Mindestabstände von 2,50 m zwischen ihnen und den Leitungen eingehalten werden und daß außer an Gehölzen und Sträuchern allenfalls kleinkronige Einzelbäume (Akazie, Vogelbeere, Rotdorn) eingesetzt werden.

Ist die Einhaltung der geforderten Abstände allerdings nicht möglich, sind die Angaben des DVGW – Hinweisblattes GW 125 zu beachten und ggfs. ein ausreichender Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Beschädigungen durch das Wurzelwerk ist abzusichern. Das Schützen der Leitungen kann z.B. durch Anordnung von vertikalen Trennwänden aus miteinander verschweißten, durchwurzelungssicheren Kunststoffplatten erfolgen.

5.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein. Zur Trinkwasserversorgung der Sportboothäfen muß je angefangene 60 Bootslicheplätze eine Trinkwasserzapfstelle vorhanden sein bzw. angelegt werden.

5.2 Abwasser

Die Behandlung des Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein. Um eine gesicherte Entsorgung des Sportboothafens zu gewährleisten, ist eine Fäkalienabsaugstation vorzusehen. Die Abfallbeseitigung sowie die Gasversorgung obliegen ebenfalls dem Zweckverband Ostholstein.

5.3 Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch die Freiwillige Feuerwehr "Timmendorfer Strand/Niendorf" gewährleistet. Das Plangebiet wird bzw. ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, Az.: IV 350 b - 166.30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Für das SO-Gebiet sind 96m³/h für 2 h vorzuhalten.

5.4 Telekommunikation

Im Bebauungsplan ist der Standort für die Errichtung eines Funkmastes für Mobilfunknetzbetreiber geplant. Es handelt sich hierbei um eine Vorrangfläche, die die Errichtung von Funkmasten im übrigen Gemeindegebiet ausschließt. Auf die Ausführungen im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird verwiesen.

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:

- a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- c) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

Ein Konzept „Hochwasserschutz Tdf-Strand-Scharbeutz“ befindet sich im Stadium der Wertermittlung des betroffenen Gebietes. Für die praktische Umsetzung einer möglichen Planung sind Flächen im uferparallelen Bereich freizuhalten. Das Konzept ist allerdings noch nicht beschlossen.

7. Wasserschongebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschongebiet und in der vorläufig weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Timmendorfer Strand.

Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz soll bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

8. Hinweis

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34, Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. S. 3294) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Hinweise: Sofern Verbandsgewässer von der Planung betroffen sind, ist der für die dortige Gewässerunterhaltung zuständige Wasser- und Bodenverband Aalbeek an dem Verfahren zu beteiligen.

9. Kosten

Durch die Planung entstehen der Gemeinde nur Planungskosten.

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 28.09.2000 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 06.12.2000


- Der Bürgermeister -
(Popp)

