

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. 44
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Gebiet in Niendorf
zwischen der Ostsee und der Travemünder Landstraße
an der Ostseeallee
für das Flurstück 151/30

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- (§ 11 BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521 - 7917-0

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde im April 1967 genehmigt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren wird die 41. Flächennutzungsplanänderung betrieben.

Der alte Bebauungsplan Nr. 44 wurde durch einen Gerichtsbeschluß für nichtig erklärt, anschließend wurde der Bebauungsplan aufgehoben.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für Geschößwohnungsbau und Doppelhäuser. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da die Fläche nicht ausreichend erschlossen ist. Gleichzeitig sollen die Belange der Landschaftspflege Berücksichtigung finden.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt eine Verzahnung der Baukörper mit Freiräumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Durch die verschwungenen Baufluchten und Gebäudestellungen entstehen jeweils begrünte Innenhöfe. Ein zu hohe bauliche Verdichtung soll dabei vermieden werden, da diese sonst zu einem erheblichen Verlust von Grünflächen führen würde. Eine Durchgrünung wäre bei höherer baulicher Dichte nicht möglich.

Die Ostseeallee soll als Allee von der Travemünder Landstraße zur Ostsee führen. Wichtig ist dabei die Freihaltung dieser Achse von Bebauung.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der näheren Umgebung. Bei der vorhandenen Bebauung an der Ostseeallee handelt es sich ausschließlich um Wohnungen, so daß das Plangebiet auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls entsprechend des näheren städtebaulichen Umfeldes festgesetzt. Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise und entsprechenden Grund- bzw. Geschößflächen berücksichtigt die Typik der angrenzenden Mehrfamilienhäuser. An der Küstenreihe sind Doppelhäuser entsprechend den vorhandenen Reihenhäusern auf der anderen Seite der Ostseeallee festgesetzt.

Die Festsetzungen sind baufensterbezogen vorgenommen. So darf z. B. eine Doppelhaushälfte max. 92 qm Grundfläche und 160 qm Geschößfläche aufweisen.

Im Bebauungsplan ist für die Gebäude jeweils eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um keine städtebaulich unverträgliche Anzahl an Wohnungen zu erhalten. In dieser Lage besteht die Gefahr, daß sehr viele Kleinstwohnungen als Wochenendwohnungen entstehen. Dies ist jedoch nicht Planungswille der Gemeinde.

Als textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 0,6 m über einem Bezugspunkt festgesetzt. Dies ist erfolgt, um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden und um eine städtebaulich nicht gewünschte Baudichten zu unterbinden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kinderheim, das als Sondergebiet - Kurgebiet- mit Heilcharakter anzusprechen ist. Bei bisherigen Planungen wurden von dieser Seite Beeinträchtigungen befürchtet. Aufgrund der vorliegenden Planung ist dieses jedoch nicht mehr gegeben. Bei einem allgemeinen Wohngebiet und einem Sondergebiet - Kurgebiet- handelt es sich um Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit vergleichbar sind (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005). Nachbarschaftliche Belange sind in der Planung auch dadurch in besonderem Maße berücksichtigt, daß zur Grundstücksgrenze umfangreiche Anpflanzungen und entsprechende Geländemodellierungen festgesetzt sind.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die voll ausgebaute Ostseeallee. Diese wird durch eine 4,75 m breite Planstraße verlängert, die das Plangebiet erschließt.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 58 Wohneinheiten zulässig. Die dafür erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden nicht im Plangebiet nachgewiesen. Dieses ist nicht Wille der Gemeinde, da in diesem Bereich Niendorfs keine weiteren Parkplätze entstehen sollen. Dies führte nur zu einem städtebaulich und verkehrlich unerwünschtem verstärkten Parkplatzsuchverkehr durch Tagesgäste. Die Parkplätze stünden den Anwohnern nicht zur Verfügung. Die Parkplätze sollen vielmehr an der Ecke B 76/ Pamirstraße entstehen. Hier ist im Flächennutzungsplan ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Um eine optimale fußläufige Anbindung des Plangebietes zur Steiluferallee und nach Südosten zur Ostsee zu erhalten, ist eine Verkehrsfläche bis an den südlichen Geltungsbereichsrand herangeführt. Durch geeignete Maßnahmen wird die Durchfahrt für Kfz unterbunden. Diese öffentliche Wegeanbindung liegt im besonderen Interesse der Allgemeinheit, da so eine Vernetzung beider Baugebiete erreicht wird und so eine weitere attraktive Wegeverbindung zwischen dem östlichen Teil Niendorfs und der Ostsee geschaffen wird.

2.3 Grünordnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind unter Verwendung folgender Gehölzarten aufzubauen: (Pflanzdichte: mind. 1 Pflanze/qm, Qualität: mind. leichte Heister bzw. Heister)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
— Sorbus aucuparia	Eberesche
Wildrosen in Arten	

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Vorentwurf des Landschaftsplanes. Geschützte Biotope gem. § 15 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das unmittelbar nördlich angrenzende Steilufer zur Ostsee ist als geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG zu bewerten. Das Plangebiet stellt sich heute als eine innerörtliche, ökologisch minderwertige Brachfläche dar, die in der Vergangenheit durch Erdbewegungen beeinträchtigt wurde.

Da durch diese Planung erstmals Baurechte begründet werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt.

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich Eingriffe:

Wohngebäude	=	1.712 qm
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	856 qm
Bau der Erschließungsstraßen	=	620 qm
		3.188 qm
Ausgleichserfordernis $3.188 \times 0,3$	=	956 qm

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten:

- ⇒ Sukzessionsflächen
- ⇒ naturnahe Anpflanzungen im Sukzessionstreifen (300 qm)
- ⇒ naturnahe Anpflanzungen mit Schutzstreifen (270 qm)
- ⇒ flächenhafte Gehölzpflanzungen im WA-Gebiet (1080 qm)
- ⇒ Anpflanzen von 20 Bäumen

Der Sukzessionstreifen dient zur Abschirmung des geschützten Steilufer von der gärtnerischen Nutzung. Durch diese Pufferzone wird eine Beeinträchtigung des Ufers durch die heranrückende Bebauung verhindert.

Ausgleichsflächen	anrechenbar:	
900 qm Sukzessionsflächen	100%	900 qm
80 qm naturnahe Grünflächen	75%	60 qm
Ausgleichsflächen anrechenbar		960 qm

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß nach dieser überschlägigen Bilanzierung der Eingriffe der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht wird. Unberücksichtigt sind in dieser Bilanzierung die flächenhaften Anpflanzungen innerhalb der Baugebiete und auf den Ausgleichsflächen, sowie die Baumpflanzungen.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger spätestens mit Fertigstellung des letzten Gebäudes. Kosten entstehen der Gemeinde dafür nicht.

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.

3.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist als Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an den Schmutzwasserkanal des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

3.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen eines Generalentwässerungsplanes für die Gemeinde untersucht. Das Wasser soll möglichst in einem Regenrückhaltebecken vorgeklärt werden.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

3.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

3.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. 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

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Erschließung und Umsetzung des Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

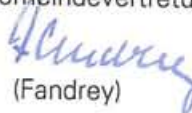
- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.68 (BGBl. II S. 173) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21.07.69 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

7. Beschluß

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.12.1998 gebilligt.


(Fandrey)

Timmendorfer Strand, 04.01.1999

- Bürgermeister -

