

B e g r ü n d u n g

TI00Ä49B

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet in Niendorf südlich des Wikingerringes zwischen der Verlängerung der Hermann-Kröger-Straße im Westen und der Gemeindegrenze der Gemeinde Ratekau im Osten.

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in der Sitzung am 06.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Niendorf-, um die Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes durch Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen der parallel durchgeführten 32. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Timmendorfer Strand.

3. Begründung und Erläuterung der Planinhalte

3.1 Bebauung

Die Ausweisung eines "Reinen Wohngebietes" (WR) südlich der vorhandenen Wohnbebauung Wikingerring und Hermann-Kröger-Straße entspricht einer langfristigen Planungsabsicht der Gemeinde

Timmendorfer Strand. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 b der Gemeinde Timmendorfer Strand sowie dessen 1. Änderung für das o.g. Wohngebiet ist eine mögliche Erweiterung des Baugebietes planerisch berücksichtigt worden. Die Fläche des festgesetzten Baugebietes wird bislang als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Bei der Beurteilung der landschaftlichen Vielfalt dieses Bereiches geht das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand von einer geringen Gütestufe aus. Der südlich angrenzende Bereich wird mit der Gütestufe "mittel" bewertet. Eine Erweiterung des festgesetzten Wohngebietes in südliche Richtung kommt aus landschaftspflegerischer Sicht nicht in Betracht und ist auch in Zukunft nicht denkbar. Das Naturschutzgebiet "Aalbeek-Niederung" bleibt somit vor Beeinträchtigungen durch weitere Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung bewahrt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen für den Bereich zwischen dem Naturschutzgebiet und dem geplanten Wohngebiet werden in einem Teillandschaftsplan geregelt.

Die Ausweisung des "Reinen Wohngebietes" (WR) orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich des Geltungsbereiches. Da in dem Gemeindegebiet der Gemeinde Timmendorfer Strand eine starke Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist diese Erweiterung der vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Der Ausschluß von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebie-

tes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke verhindert eine zusätzliche Belastung der Herrmann-Kröger-Straße durch gebietsfremden Verkehr und schließt eine unnötige Störung der notwendigen Wohnruhe aus.

Die überbaubaren Flächen sind in Teilbereiche zusammengefaßt. Hierbei wird zwischen einer maximalen Grundfläche von 150 m² und von 180 m² unterschieden, um ein vielfältiges Angebot der möglichen Ausnutzung zu sichern. Die festgesetzte Eingeschossigkeit beugt im Zusammenhang mit der Begrenzung der Höhenlage baulicher Anlagen einer unmaßstäblich hohen Bebauung vor und verhindert somit die optische Wirkung von Zweigeschossigkeit. Die vorgeschlagene Stellung der Baukörper orientiert sich vorrangig an den topographischen Gegebenheiten und wirkt im Zusammenwirken mit den festgesetzten Firstrichtungen straßenraumbildend. Darüberhinaus wird durch die vorgeschlagene Gebäudestellung - in Verbindung mit der maximalen Grundfläche sowie der zulässigen Dachneigung und der Begrenzung der Höhenlage der Gebäude mit einer Sockelhöhe von 15 cm und einer zulässigen Traufhöhe von 3 m - eine Verschattung der vorhandenen Bebauung des Wikingringes weitgehend unterbunden.

Nebenanlagen, offene Garagen und Garagen sind in den Vorgärten nicht gestattet, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht zu durchbrechen. Für die äußere Gestaltung der Garagen sollte eine Begrünung vorge-

sehen werden, die sowohl als Fassadenbegrünung als auch als Dachbegrünung denkbar ist. Die festgelegten Grundstückszufahrten sichern eine geregelte Erschließung der Baugrundstücke sowie einen geschlossenen Vorgartencharakter.

In dem WR-Gebiet wird die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung beugt unkontrollierten städtebaulichen Entwicklungen, wie einer übermäßig stark ansteigenden Verkehrsbelastung durch zusätzlichen Pkw-Verkehr, vor und verhindert eine mögliche Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen.

Die straßenbegleitenden Einfriedigungen aus Laubgehölzen sowie die Höhenbegrenzungen der Einfriedigungen sollen der Einheitlichkeit des Gebietes, dem Sichtschutzbedürfnis der Bewohner und den ökologischen Belangen gerecht werden.

3.2 Grünplanung

Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum gliedern den Straßenraum und fassen die dort angeordneten Parkplätze ein. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je Baugrundstück mindestens 1 firstüberschreitender Einzelbaum festgesetzt.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt durch flächenhafte Anpflanzungen und verschiedene Grünflächen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen zur Abschirmung des Baugebietes und bilden einen Sicht- und Wetterschutz. Westlich des "Reinen Wohngebietes" wird ein 3 m

breiter Schutzstreifen zu dem vorhandenen Knick auf dem Gebiet der Gemeinde Ratekau freigehalten. Dieses Abstandsgrün sichert lediglich die Versorgung, die Pflege und den Schutz des Knicks, eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Die privaten Grünflächen "Hausgärten" dienen als Schutzgrün zwischen der vorhandenen Bebauung und der Neubebauung, wobei die vorgesehene Grundstücksaufteilung den Zuschlag der privaten Grünfläche zu der vorhandenen Bebauung des Wikingerringes oder zu der vorgesehenen Neubebauung vorsieht. Der Ausschluß von Baumpflanzungen auf der Hausgartenfläche verhindert einen übermäßigen Schattenwurf auf die vorhandenen Grundstücke am Wikingerring. Darüberhinaus regelt das Nachbarrecht für das Land Schleswig-Holstein vom 24.01.1971 die Höhe und die Grenzabstände von Anpflanzungen folgendermaßen: Bis zur Höhe der Anpflanzungen von 1,20 m gibt es keinen Grenzabstand, bei höheren Gewächsen beträgt der Grenzabstand 1/3 der Höhe der Anpflanzungen. Diese gesetzliche Regelung ermöglicht die Bepflanzung der Hausgartenfläche als Trennstreifen zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung, ohne daß eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Grundstücke durch eine mögliche Verschattung erfolgt.

Innerhalb des Plangebietes wird auf einen Kinderspielplatz verzichtet, da auf dem nahegelegenen Schulgrundstück die Einrichtung eines Spielplatzes beabsichtigt ist.

3.2 Durchsetzung der Landschaftsplanung

Parallel zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 49 sind ein Teillandschaftsplan und Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die Billigung dieser Planung erfolgte durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.06.1991. Unter Ziffer C.2.2. des Teillandschaftsplanes sind die allgemeinen Ziele der Planung erläutert, die auch als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Landschaft durch die zukünftige Wohnhausbebauung gelten. Eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in dem Bebauungsplan Nr. 49 innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Es handelt sich um folgende Festsetzungen, die in dem bauordnungsrechtlichen Verfahren durchgesetzt und überprüft werden können:

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche in einer Breite von 5,00 m zwischen dem Neubaugebiet und den Altanliegern ist ausschließlich eine Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Straßenbäume als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Bäume ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahme und erfolgt nach Abschluß der Tiefbauarbeiten.
- Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes sind auf den südlichen Privatgrundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ausschließlich standortgerechte Gehölze) festgesetzt worden. Die Anpflanzung wird von den Grundstückseigentümern im Anschluß an die Hochbauarbeiten in Absprache mit der Gemeinde durchgeführt. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit die Eigentümer auffordern, die Pflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb des Neubaugebietes ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum (Qualität von mindestens 15 cm Stammumfang) zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus wird im Teillandschaftsplan auf die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes nach § 17 des Landschaftspflegegesetzes zum Schutze bzw. zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zwischen Häven und Niendorf, auch als Puffer zum Naturschutzgebietsvorschlag mit der Durchführung einzelner Maßnahmen hingewiesen. Die im Teillandschaftsplan näher beschriebenen Einzelmaßnahmen befinden sich zum größten Teil auf einer privaten Fläche, die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt wird. Seitens des Landwirts ist versichert worden, daß eine Änderung der Nutzung vorläufig nicht beabsichtigt ist. Um die Ziele des Landschaftsplanes durchsetzen zu können, bemüht sich die Gemeinde um den Abschluß eines Vertrages, durch den der Landwirt die im Landschaftsplan erläuterten Maßnahmen anerkennt bzw. der Gemeinde ein Vorkaufsrecht für die betroffenen Flächen einräumt.

Der Teillandschaftsplan geht auch ein auf die Erweiterung des Naturschutzgebietes ins Hävener Bachtal. Der an den Teillandschaftsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand angrenzende Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau sieht dieses Gebiet bereits als ein Naturschutzgebiet vor. Ebenfalls wird durch die Gemeinde Ratekau in ihrem Landschaftsplan die Ausweisung der Lindenallee zwischen Niendorf und Häven als Naturdenkmal nach § 19 des Landschaftspflegegesetzes betrieben.

Im Teillandschaftsplan wird darüber hinaus der Kurpark in Niendorf/O. angesprochen. Es ist beabsichtigt, den Kurpark wegen eines seltenen Pilzvorkommens als Naturdenkmal auszuweisen. Nach Beratung durch einen Pilzexperten sind die Pflegearbeiten zum Schutze der Pilze abgestimmt worden. Das Verfahren nach § 19 des Landschaftspflegegesetzes ist in die Wege geleitet worden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde Timmendorfer Strand Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken in der Hermann-Kröger-Straße auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt.

3.3 Verkehr

Die Anbindung des "Reinen Wohngebietes" an die übergeordnete Kreisstraße erfolgt über die vorhandene Hermann-Kröger-Straße. Eine direkte Erschließung von der Hävener Allee (Kreisstraße) ist nicht möglich, da sich diese Erschließung auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ratekau befinden würde. Eine zusätzliche Frequentierung der Hermann-Kröger-Straße kann bei einem vorhandenen Straßenausbau mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m problemlos verkraftet werden.

Durch die Neubebauung entstehen maximal 52 neue Wohneinheiten (WE). Zur Beurteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das ausgewiesene "Reine Wohngebiet" erfolgt die Ermittlung des Quellverkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) gemäß EAE 85 nach folgender Schätzformel:

$$\text{MGS(Pkw/h)} = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$$

für den Bereich der Einzelhausbebauung. Folglich ergibt sich eine Steigerung des vorhandenen Quellverkehrsaufkommens von 35 Pkw/h ($98 \text{ Pkw} \times 0,35 = 34,3 \text{ Pkw/h}$) und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 19 Pkw/h ($52 \text{ Pkw} \times 0,35 = 18,2 \text{ Pkw/h}$) auf ein Gesamtverkehrsaufkommen überschläglich 54 Pkw/h.

Bei einer Gesamtkapazität des vorhandenen Ausbaustandards der Hermann-Kröger-Straße von bis zu 500 Pkw in der Spitzenstunde, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung bedenkenlos aufgenommen werden. Die Anbin-

derung der Schule mit den dazugehörigen Einrichtungen fließt in die Berechnung nicht ein, da der Anschluß über den Waldweg erfolgen kann. Der geplante Sportplatz sowie der Turnhallen-neubau können ebenfalls über den Waldweg erschlossen werden.

Die Anordnung einer Wendemöglichkeit in Verlängerung der Herrmann-Kröger-Straße ermöglicht gebietsfremdem Verkehr die notwendigen Wendefahrten und hält diesen Verkehr aus dem "Reinen Wohngebiet" fern. Weiterhin ist im Anschluß an die Hermann-Kröger-Straße eine Anbindung der Flächen für die Landwirtschaft durch Freihalten eines Straßenabschnittes gesichert.

Die Anbindung des Wohngebietes an die Hermann-Kröger-Straße erfolgt über eine auf Mindestmaß reduzierte Anliegerstraße. Diese Verengung des Straßenprofils deutet den veränderten Charakter der Straße an und soll ebenfalls einer Beeinträchtigung der Wohnruhe durch gebietsfremden Verkehr vorbeugen.

Im Anschluß an die o.g. Einengung erfolgt die Erschließung des Wohngebietes durch einen verkehrsberuhigten Ausbau mit höhengleicher Oberfläche. Diese Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrbahn als gemischte Verkehrsfläche ermöglicht eine vielfältige Nutzung des Straßenraumes und dient als multifunktionale Begegnungsfläche.

Die verteilte Anordnung der Parkplätze zwischen den Bäumen und dem Grünstreifen kaschiert die

notwendigen Parkplätze.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt.

Der Zweckverband Ostholstein regelt die Gasversorgung, die Wasserversorgung, die Abwasserbehandlung und die Müllbeseitigung.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren (§ 85 BauGB) statt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten durch den Erwerb und Ausbau der Verkehrsflächen sowie durch den Erwerb und die Bepflanzung von Grünflächen.

6.1 Erwerb der Fläche des gesamten Baugebietes	DM 920.000,--
6.2 Erstmaliger Ausbau der Erschließungsanlagen einschl. Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung und Bepflanzung	<u>DM 920.000,--</u>
Gesamtkosten	DM 1.840.000,--
./ . 10%iger Gemeindeanteil	<u>DM 184.000,--</u>
	DM 1.656.000,--
	=====

Auf die künftigen Grundstückseigentümer wird ein Betrag in Höhe von DM 1.530.000,-- umgelegt. Der verbleibende Betrag von DM 126.000,-- wird von der Gemeinde als Wohnungsbauförderung verstanden. Die Deckung dieses Förderbetrages erfolgt durch die Aufnahme eines Kommunalkredites.

Timmendorfer Strand, den 10.09.1991

- Der Bürgermeister -

