

B e g r ü n d u n g

TI\TI00Ä50B

zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet in Hemmeldorf nordwestlich Seestraße zwischen der Bebauung Hainholzweg und Roggenkamp, im Norden begrenzt durch einen vorhandenen Knick

1. Allgemeines

Hemmeldorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Timmendorfer Strand und liegt am Westufer des Hemmeldorfer Sees. Die Ortslage wird von der Landesstraße L 181 durchschnitten, die die Hauptverbindung zwischen dem Autobahnanschluß Ratekau und Timmendorfer Strand bildet und somit hohen Verkehrsbelastungen ausgesetzt ist. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung. Es bildet in Zusammenwirken mit der vorhandenen Bebauung den westlichen Ortsrand. Die ursprünglich rein agrarisch strukturierte Dorfschaft ist aufgrund ihrer bevorzugten landschaftlichen Lage sowie ihrer Nähe zu den Ostseebädern in einem Funktionswandel begriffen.

Da innerhalb der Gemeinde Timmendorfer Strand eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist die Ausweisung neuer Bauflächen in Hemmeldorf geplant.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer

Strand beschloß in ihrer Sitzung am 11.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, um die Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete "Hainholzweg" und "Roggenkamp" zu schaffen.

### 3. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen der parallel durchgeführten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand.

### 4. Planinhalte

#### 4.1 Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde Timmendorfer Strand erforderlich und wird dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken für Einzelhäuser gerecht. Das festgesetzte WA-Gebiet fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung, in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen des Hainholzweges, ein. Die übrigen Bauflächen in Angrenzung an den Bebauungsplan sind im F-Plan als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Planung sieht vor, die weniger intensive Nutzung des WA-Gebietes im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung der Landesstraße L 181 hinter den intensiv genutzten "Gemischten Bauflächen" anzusiedeln. Wechsel-

seitige Beeinträchtigungen der Nutzungen werden aufgrund dieser gestaffelten Nutzungen weitgehend vermieden.

Das Grundstück des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wurde bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" genutzt. Die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Nutzungsänderung erfolgt im Rahmen eines parallel aufgestellten Landschaftsplanes. In diesem Zusammenhang werden detaillierte landschaftspflegerische Maßnahmen für den Bereich des Bebauungsplanes getroffen.

Die Festsetzungen bezüglich des WA-Gebietes orientieren sich an den im Hainholzweg vorhandenen Strukturen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind innerhalb des Wohngebietes nicht zulässig, um die Ansiedlung dieser Betriebe abseits des Ortsmittelpunktes an der Seestraße zu vermeiden und eine Streuung der Betriebe zu unterbinden. Der Ausschluß von den o.g. Gewerbebetrieben sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen verhindert eine Belastung des Hainholzweges durch zusätzliche, gebietsuntypische Verkehrsströme. Somit werden die Störungen der Wohnqualität für die vorhandene Bebauung des Hainholzweges auf ein Minimum reduziert und unnötige Belästigungen durch gebietsfremden Verkehr vermieden.

Ebenfalls zur Vermeidung einer übermäßigen Verkehrsbelastung des Hainholzweges wird die

Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese festgesetzte Begrenzung vermeidet darüber hinaus eine städtebaulich ungewünschte Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern und/oder von Apartmenthäusern im rückwärtigen Bereich der Bebauung und beugt einer möglichen Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen vor.

Die überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück festgesetzt. Diese versetzten Gebäudeanordnungen und die festgesetzte Einzelhausbebauung soll möglichst von allen Baugrundstücken den Blick von der Höhenlage auf die attraktive Landschaft und auf den HemmelsdorferSee ermöglichen.

Bei der Ausnutzung der Baugrundstücke wird zwischen einem Maximalwert der zulässigen Grundfläche von  $GR = 150 \text{ m}^2$  und von  $GR \leq 180 \text{ m}^2$  unterschieden, um auf sehr unterschiedlichen Baugrundstücken eine übermäßige und unmaßstäbliche Bebauung der großen Grundstücke zu vermeiden und um ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung zu erreichen.

Neben der Festsetzung der maximalen Grundflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage bestimmt. Die festgesetzte Höhenbegrenzung der Gebäude beugt einer unmaßstäblich hohen Bebauung vor. Durch die starken Höhenentwicklungen des Baugebietes ergibt sich in Teilbereichen eine Zweigeschossigkeit der Gebäude, so daß

eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll ist. Die Traufhöhenbegrenzung der Gebäude auf den Baugrundstücken 9 - 12 wird bedingt durch die starken Höhenunterschiede innerhalb der überbaubaren Flächen, auf die Gebäuderückseite bezogen.

Auf den Baugrundstücken, die sich in Richtung des ansteigenden Geländes orientieren, ist die Anordnung einer Garage innerhalb des Hauptbaukörpers denkbar und aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Die vorgeschlagenen Stellungen der Baukörper orientieren sich weitgehend an der Geländetopographie. Sie wirken in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung und den anzupflanzenden Bäumen und Hecken straßenraumbildend. Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt in Anlehnung an den Verlauf der Höhenlinien und verläuft weitgehend parallel zu diesen.

Garagen sind auf den Baugrundstücken nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig. Dieses Zusammenfassen der Baukörper verhindert ein ungeordnetes Ansiedeln der Garagen auf dem Baugrundstück.

In das Allgemeine Wohngebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf eingebunden. Auf dieser Fläche ist ein Dorfgemeinschaftshaus geplant, das sich sowohl in seiner Größe als auch bezüglich seiner Gebäudeorientierung in die Bebauung des WA-Gebietes einfügt. In Zuordnung zu den Grün-

flächen - Spielplatz und Parkanlage - und zu dem geplanten Fußweg ist das Dorfgemeinschaftshaus an einem attraktiven Standort vorgesehen.

Die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Bildung eines attraktiven homogenen Erscheinungsbildes des geplanten Wohngebietes und betonen die Zusammengehörigkeit der Gebäude je Baugrundstück.

Die festgesetzte Dachneigung sichert das Einfügen der Neubebauung in die Bebauung der Umgebung.

#### 4.2 Grünplanung

Die anzupflanzenden Bäume entlang der Verkehrsflächen gliedern den Straßenraum und überdecken die dort angeordneten Parkplätze. Sie sind mit den Inhalten des Landschaftsplanes abgestimmt.

Parallel zu den Anliegerwegen und Anliegerstraßen wird in der Planzeichnung ein 0,50 m breiter Streifen auf den Baugrundstücken als Freihaltezone festgesetzt. Im Bereich der Wendeanlage beträgt die festgesetzte Freihaltezone 1 m Breite. Die freizuhaltenden Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten, um einen notwendigen Überhang der Fahrzeuge bei Begegnungsverkehr und somit einen störungsfreien Verkehr auf den sehr sparsam ausgelegten Erschließungselementen zu sichern.

Die Eingrünung der Baugebiete erfolgt durch vorhandene und anzupflanzende Knicks sowie durch öffentliche Grünflächen. Der Knick am östlichen Geltungsbereich verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches, der Knickfuß befindet sich weitgehend unmittelbar auf dieser Grenze. Zur Pflege des Knicks wird ein Schutzstreifen zwischen den Baugrundstücken und den Knickpflanzungen freigehalten. Über diese Grünfläche werden die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Baugebietes ergänzt und die übergebietlichen Wegebeziehungen vervollständigt. Der Teich am nördlichen Gebietsrand ist für die Öffentlichkeit über die Grünfläche zugänglich. Das Regenwasserrückhaltebecken wird aufgrund des stark abfallenden Geländes erforderlich und am Fußpunkt des Hügels festgesetzt. Es dient als Sammelbecken für nicht versickertes Regenwasser und ermöglicht ein gleichmäßiges Abführen des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die textlich festgesetzten Pflanzenarten sind aus den Darstellungen des Grünordnungsplanes übernommen und dienen zur Realisierung dieser Planung.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung soll gemäß Grünordnungsplan ein naturnaher Feuchtraum entstehen. Innerhalb dieser Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme die Öffnung eines bislang verrohrten Grabens geplant. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind die Gestaltung und Erweiterung des

vorhandenen Feuchbereiches und die Sanierung der bestehenden Knicks sowie die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze vorgesehen.

#### 4.3 Verkehrsplanung

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an die übergeordnete Landesstraße (Seestraße) erfolgt über den Hainholzweg. Die Zunahme der Verkehrsbelastung dieser vorhandenen Verkehrsfläche wird durch die Einschränkung der im WA-Gebiet zulässigen Nutzung und durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

Diese zusätzliche Frequentierung des Hainholzweges erfordert den Ausbau des Einmündungsbereiches in die Seestraße (L 181). Der Ausbaustandard des Hainholzweges kann weitgehend beibehalten werden. Diese Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50. Dennoch ist zur Realisierung der Planung und zur Verbesserung der derzeit unbefriedigenden Anbindung des vorhandenen Baugebietes ein verkehrsgerechter Ausbau und mithin ein problemloser Anschluß der Baugebiete an die überörtliche Landesstraße vonnöten. Zur Regulierung der Verkehrsströme im Kreuzungsbereich ist das Installieren einer Ampelanlage vorgesehen.

Der Umbau des Hainholzweges ist auf technisch notwendige Maßnahmen zur Veränderung des Fahr-

bahnquerschnitts und auf straßengestalterische Verbesserungen zu beschränken, wobei ein Mindestmaß des notwendigen Fahrbahnquerschnitts nicht überschritten werden sollte.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über sparsam bemessene Stichstraßen. Dieser minimale Ausbaustandard der Anliegerstraße und der Anliegerwege als höhengleiche Verkehrsfläche steigert die Wohnqualität des Baugebietes. Eine Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrbahn als "Gemischte Verkehrsfläche" ermöglicht die vielfältige Nutzung des Straßenraumes als multifunktionale Begegnungsfläche.

Die Gestaltung des Anliegerweges entspricht dem Straßen- bzw. Wegetyp AW 1 gemäß EAE 85. Neben der 3 m breiten Fahrgasse werden hierbei alle befahrbaren Flächen (Wendeanlagen, Pflasterstreifen) mit breiten Rasenfugen ausgebildet. Die Pflasterstreifen werden aus gestalterischen Gründen gewählt, um einen fließenden Übergang zwischen befestigten und vollständig begrünten Flächen herzustellen.

Optisch wird der Straßenraum durch Stellung der Baukörper und durch Großgrünpflanzungen, die sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als auch auf den privaten Grundstücken festgesetzt sind, eingeengt. Zusätzlich bilden die vorgesehenen Einfriedungen in Form von Hecken eine Begrenzung der Verkehrsflächen. Zur Sicherung eines weitgehend

geschlossenen Erscheinungsbildes des Straßenraums und zur Schaffung von attraktiven Vorgärten sind die Einfahrten je Baugrundstück begrenzt.

Die Anordnung von notwendigen Parkplätzen ist entlang der Anliegerstraße und im Bereich des Spielplatzes geplant. Kaschiert werden diese Parkflächen von Großgrünpflanzungen.

## 5. Ver- und Entsorgung

5.1 Das Gebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt. Ein Stationsplatz für die Aufstellung einer Transformatorenstation wird auf der in der Planzeichnung festgesetzten "Fläche für Versorgungsanlagen" zur Verfügung gestellt.

Das Gebiet wird von einer Freileitung der Schlesweg überspannt. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, diese Freileitungen abzubauen und zu verkabeln.

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

## 6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, ist vorge-

sehen (§ 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.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

7.1 Erstmöglicher Ausbau der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung sowie Baumpflanzungen

Gesamtkosten DM 950.000,--

Gemeindeanteil =

10% der Gesamtkosten DM 95.000,--

7.2 Sonstige Grünanlagen und Wasserflächen

DM 65.000,--

DM 160.000,--

Timmendorfer Strand, 11.11.1991

- Der Bürgermeister -

