

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 16 a der Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz für das Baugebiet "Zentrum Haffkrug"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz mit rd. 5.200 EW ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied der Kette der Ostseebäder im westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mit mehr als 100 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der Überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes gesehen.

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt von Süden über die B 76, von Westen über die B 432 und von Norden über die B 76, die von Süseler Baum über Süsel nach Haffkrug führt. Außerdem liegt der Gemeinde mit den Bahnhöfen Scharbeutz und Haffkrug an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Großenbrode, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 13,3 ha liegt im Ortsteil Haffkrug, Gemarkung Haffkrug, Flur 2. Er umfaßt im wesentlichen die Bebauung entlang der Strandchaussee vom Waldweg bis einschließlich dem Grundstück "Kinderheim Produktion".

1.3 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grund des durch Erlaß vom 26. 4. 1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.11 genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nicht in allen Teilen stimmt der vorliegende Entwurf mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Überein. Um den Anforderungen von § 8 Abs. 2 BBauG zu genügen, sind die Abweichungen von dem Flächennutzungsplan bei seiner z. Zt. in der Aufstellung befindlichen Änderung berücksichtigt worden.

2. Bisherige Entwicklung

2.1 Baulicher Bestand

An den Straßen "Strandchaussee" und "Bahnhofstraße" befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in überwiegend offener Bauweise. Das Gebiet ist als Mischgebiet anzusehen.

2.2 Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen "Strandchaussee" und "Bahnhofstraße" erschlossen. Die Strandchaussee hat als Bundesstraße (76) überörtliche Bedeutung. In allen Straßen sind Schmutzwasserleitungen - Regenwasserleitungen - Leitungen für Elektrizität - Wasser und Gas vorhanden.

2.3 Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich ein Dienstgebäude der Post.

2.4 Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen ca. 4.5 ha Grünflächen. Davon werden 0.8 ha als parkartige Grünanlage genutzt. Die Restfläche ist der Strand.

2.5 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

3. Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen

Die große Längenerstreckung des Badestrandes birgt die Gefahr zu großer Einförmigkeit in sich. Es ist deshalb notwendig, die Länge der Strecke zu unterteilen und betonte Schwerpunkte zu bilden, die sich durch besondere Gestaltung aus der Gleichmäßigkeit der

langen Uferstraße hervorheben. Dadurch ergeben sich charakteristische Merkmale des Ortsbildes, die dem Fremden die Orientierung erleichtern und in seiner Erinnerung als Anhaltspunkte für seine Ferienerlebnisse haften bleiben.

Die örtlichen Verhältnisse und die geplanten Abfahrten von der Bäderrandstraße bieten die Anordnung von 2 Mittelpunkten des Kur- und Badebetriebes sämtlich zwangsläufig an, und zwar in Scharbeutz und Haffkrug.

Für den Ortsteil Haffkrug liegt das Zentrum des Kur- und Bades Lebens im Bereich zwischen Wiesenweg - Dorfstraße - Bahnhofstraße. Durch den Ausbau der Strandchaussee zwischen Wiesenweg und Bahnhofstraße zur verkehrsfreien Seepromenade - lediglich Anliegerverkehr ist zugelassen - entsteht auf einer Länge von ca. 300 m ein ruhiger, geschlossener Fußgängerbereich, der zugleich eine enge Verbindung zwischen Strand und Kurpark herstellt. Der Verkehr wird dann über den Waldweg bzw. über die dafür auszubauende Strecke Wiesenweg - Dorfstraße - Bahnhofstraße umgeleitet. Der aus Richtung Süseler Baum kommende Verkehr wird von der Bahnhofstraße auf die Dorfstraße verlagert, die einen Anschluß an die B 76 (Bäderstraße) erhält.

Der vorgesehene Fußgängerbereich kann jedoch erst dann ausgebaut werden, wenn die geplante Verlegung der B 76 im Bereich der Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz fertiggestellt ist und die jetzige B 76 abgeschafft wird.

Der Anschluß des Wiesenweges an die B 76 (Strandchaussee) wird im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Eutin und nach dessen technischen Vorschriften erfolgen.

Aufgrund des festgesetzten Masses baulicher Nutzung können innerhalb des Geltungsbereiches rd. 42 500 qm Bruttogeschoßfläche geschaffen werden. Geht man davon aus, daß auf 60 qm Bruttogeschoßfläche ein Stellplatz notwendig wird, so müßten rd. 708 private Einstellmöglichkeiten vorgesehen werden. Für die Grundstücke mit verhältnismäßig hoher baulicher Ausnutzung sind in der Planzeichnung die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt worden.

Da gemäß Runderlaß des Innenministers vom 27. November 1970

(Garagen, Stellplätze und Parkplätze in Bebauungsplänen) die Anzahl der Parkplätze ca. 1/3 der im Baugebiet erforderlichen Pflichtstellplätze betragen muß sind rd. 236 Parkplätze erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches werden 81 Parkplätze festgesetzt. Der Fehlbedarf von 155 Parkplätzen wird auf dem Großparkplatz am Waldweg (Fassungsvermögen 480 Parkplätze) und im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16 b am Wiesenweg und der Dorfstraße gedeckt werden.

Um eine höhere Zentralität zu erreichen, werden die bereits vorhandenen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt. So ist eine Erweiterung des Kurparkes nach SW vorgesehen, für dessen Belebung Tennisplätze, Minigolfplätze, Kinderspielplatz und ein beheiztes Freischwimmbad geplant sind.

Für den zentralen Bereich (Sondergebiet-Kurgebiet) ist das Maß der baulichen Nutzung angehoben worden. Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einkaufsgelegenheiten sollen dort verstärkt ausgebaut werden. Der vorhandene kleinteilige Grundstückszuschnitt zwingt zu einer weitgehenden geschlossenen Bauweise. Der notwendige Stellplatzbedarf wird nicht nur ebenerdig zu decken sein. Das Fischerhaus auf den Flurstücken 36 und 37/3 soll als Touristenattraktion beibehalten werden. Im übrigen ist eine zeitgemäße Bebauung mit giebelständigen Häusern vorgesehen. Der Wiesenweg wird entsprechend dem dargestellten Profil ausgebaut werden.

Die vorhandene Zahl der Betten wird durch die vorgesehene Aufzoning nicht wesentlich überschritten. Dieses resultiert aus den zeitgemäßen Anforderungen, die eine größere Nutzfläche je Betteneinheit erforderlich macht.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Im Wiesenweg wird die Wasserleitung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist vorhanden. Das Schmutzwasser wird der erweiterten Kläranlage in Timmendorfer Strand zugeführt. Der Schmutzwasserkanal liegt im wesentlichen

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Ostholstein festgesetzt. Damit soll die Zugänglichkeit und Wartung sichergestellt werden. Änderungen an der Schmutzwasserleitung gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Vorfluter und einem Schöpfwerk in die Ostsee. Die Entwässerungsgräben liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 16 b soll durch Festsetzungen gewährleistet werden, daß der Wasser- und Bodenverband seiner Unterhaltungspflicht nachkommen kann.

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die SCHLESWAG ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz ist an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

Die Versorgung mit Gas wird von dem gleichen Verband wahrgenommen.

5. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auflagenfrei durchführen zu können. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

6. Bodenerdennende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

6.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes bezieht sich auf Grundstücksteile der Flurstücke 12, 32, 38/34, 34/1, 41/2, 41/3, 192, die der Bebauungsplan als Grünfläche und als öffentliche

Verkehrsfläche ausweist.

6.2 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 gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des 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 tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Der Gemeinde voraussichtliche entstehende Kosten

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Kostenverursachenden Maßnahmen;

- a) Bau der Straßen Wiesenweg,
- b) Ausbau des Fußgängerbereiches vom Wiesenweg bis zur Bahnhofstraße

7.2 Kostenberechnung im einzelnen:

7.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

7.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	60.000,-- DM
7.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	20.000,-- DM
7.213 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsverträge	
Gesamtkosten	80.000,-- DM
Erschließungsbeiträge	48.000,-- DM
Gemeindeanteil	<u>32.000,-- DM</u>

7.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

7.221 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7.222 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7.223 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen

Ausbau des Fußgängerbereiches 100.000,--- DM

7.23 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibende Kosten:

aus 7.213	32.000,--- DM
aus 7.223	100.000,--- DM
Insgesamt	<u>132.000,--- DM</u>

Scharbeutz, den 4. Juli 1972



Mann