

## **B e g r ü n d u n g**

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Timmendorfer Strand  
für das Gebiet in Timmendorfer Strand zwischen der Bergstraße und dem Dornkamp südöstlich der Einmündung des Weedkroogs in die Bergstraße.

### **1. Allgemein**

Der Bebauungsplan Nr. 36 und dessen 1. Änderung so wie die 2. vereinfachte Änderung der Teilaufhebung für den nicht überplanten Bereich sind rechtsverbindlich.

In der Sitzung am 30.09.1993 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung mit dem Ziel, die planerischen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Bebauung auf dem Flurstück 60/1 auf der Südseite der Bergstraße zu schaffen.

### **2. Ziel und Zweck der 2. vereinfachten Änderung**

Die Bebauung auf dem Flurstück 60/1 ist derzeit durch eine Vielzahl von kleinteiligen Gebäuden geprägt, die aneinandergereiht auf dem Grundstück angeordnet sind. Eine derartige Nutzung stellt eine unbefriedigende Situation dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Umgestaltung dieses Grundstückes ermöglicht werden. Neben einer Verschiebung der Nutzungsgrenze in nördliche Richtung und einer Vergrößerung des Baufensters für die beiden Grundstücke an der Bergstraße wird künftig auch auf die bislang zwingend festgesetzten Doppelhäuser verzichtet. Die Festsetzung der Grundflächenzahl gilt ebenso wie die textlichen Festsetzungen unverändert fort. Bezüglich der Geschößflächenzahl wurde eine Reduzierung von bislang GFZ = 0,45 auf GFZ = 0,41 vorgenommen.

Durch die Verschiebung der Nutzungsgrenze und mithin eine Vergrößerung der anrechenbaren Flächen wird die Planung den vorhandenen Eigentumsverhältnissen gerecht. Ebenso wie die umgebenden Flurstücke entwickelt sich das Flurstück 60/1 in die Tiefe. Es endet erst ca. 21m vor der Dornkampstraße. Die bislang verfolgte Planung sah eine Abgrenzung der Nutzungsgrenze in Anlehnung an die westlich und östlich angrenzenden Besitzverhältnisse vor. Durch die angestrebte Änderung soll sowohl den Besitzverhältnissen Rechnung getragen werden als auch eine maßstabsgerechte Straßenrandbebauung der Bergstraße und der Dornkampstraße realisierbar sein. Somit ist der Verlauf der Nutzungsgrenze in einem Abstand von ca. 34 m von der Dornkampstraße festgelegt worden. Folglich wurde ein Streifen von ca. 13 m des Flurstücks 61/1 dem Flurstück 58/3 als anrechenbare Fläche zugeschlagen. Ebenfalls zur Ver-

meidung einer unmaßstäblichen baulichen Entwicklung wurde die Geschossflächenzahl reduziert.

Die neu festgelegte Ausnutzung liegt unterhalb der Ausnutzung angrenzender Grundstücke und ist darauf zurückzuführen, daß das überplante Flurstück 60/1 eine größere Tiefe der Umgebung aufweist. Durch die Verringerung der GFZ soll jedoch eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und somit eine annähernde Gleichbehandlung der Planung mit dem Bestand gewährleistet werden.

Der Zuschnitt des Baufensters an der Bergstraße ist lediglich im straßenabgewandten Bereich durch Aufnahme der westlich angrenzenden rückwärtigen Bauflucht ebenso wie der seitliche Grenzabstand von 3.00 m beibehalten worden. Entlang der Dornkampstraße bleibt der Zuschnitt des Baufensters unverändert.

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird künftig in dem WA II-Gebiet zu Gunsten einer größtmöglichen Baufreiheit verzichtet. Somit können die Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigen oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wobei die landesrechtlichen Vorschriften der LBO Schleswig-Holstein über Abstände und Abstandsflächen im Allgemeinen vorgehen. Anstelle der bislang zwingend festgesetzten Erstellung eines zusammengebauten Doppelhauses auf den Flurstücken 59/2 und 60/1 ist künftig auch die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Für das Flurstück 60/1 ist bei der festgesetzten Ausnutzung und der gegebenen Anrechenbarkeit die Errichtung eines Einzelhauses mit entsprechendem Grenzabstand zu den vorhandenen Grundstücksgrenzen unproblematisch. Eine Bebaubarkeit des westlich angrenzenden Flurstücks 59/2 ist hingegen aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes und der großen Grundstückstiefe schwer realisierbar. Bedingt durch die große Grundstückstiefe ergibt sich eine hohe Fläche anrechenbaren Grundstücks. Bei der vorhandenen Breite des Grundstückes von ca. 13 m ist unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 3 m bei einer maximalen Länge des Baukörpers von 16 m gemäß § 6 Abs. 7 LBO Schleswig-Holstein die rechnerisch mögliche Ausnutzung nicht zu verwirklichen. Da der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, kann im Wege der Einigung zwischen den Grundstückseigentümern der Flurstücke 59/2 und 60/1 dennoch die mögliche Ausnutzung gebaut werden. Neben dieser Einigung der Betroffenen ist die Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde nach § 6 Abs. 12 LBO erforderlich, sofern sich geringere Tiefen der Abstandsflächen ergeben.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise ermöglicht somit eine Einigung zwischen den Betroffenen, ohne daß öffentlich rechtlich in das Verhältnis zwischen den Nachbarn reglementierend eingegriffen wird.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann in diesem Fall angewandt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine städtebaulichen Gründe gegen diese Planung sprechen.

Die Nutzung der anderen benachbarten Grundstücke wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Den Eigentümern wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan sowie dessen rechtsverbindlichen Änderungen.

### **4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Durch die Umsetzung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand voraussichtlich keine Kosten.

Timmendorfer Strand, 15. 10. 1993

- Der Bürgermeister -

*Flunberg*

