

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE STRANDE

Gebiet: Südöstlicher Bereich Strande mit Kurstrand

## B E G R Ü N D U N G

Anlage b

### 1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strande in der Fassung der 2. Änderung erstellt.

### 2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südostwärtigen Bereich der Ortslage von Strande und umfaßt die Baugebiete und Grünflächen an Theodor-Storm-Weg, Katerstieg, Rudolf-Kinau-Weg, südostwärtiger Gorch-Fock-Straße, südlicher Dorfstraße, Klaus-Groth-Straße, südlichem Bülker Weg und Strandstraße sowie den Kurstrand (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,245 ha;  
von diesen entfallen auf

Reine Wohngebiete	ca. 1,940 ha,
Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,417 ha,
Mischgebiet	ca. 0,702 ha,
Verkehrsflächen	ca. 1,574 ha,
Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 0,040 ha,
Grünflächen	ca. 1,391 ha,
Fläche des Meeresstrandes	ca. 2,181 ha.

Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes sind - mit Ausnahme des Flurstücks 66/10 - bebaut. Die Straßen und Wege werden bereits als solche genutzt; die Grünflächen sind zum überwiegenden Teil vorhanden.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

Erhaltung der Siedlungsstruktur

unter weitgehender Beibehaltung vorhandener Baudichten;

Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung  
unter Einfügung der Bebaubarkeit bisher unbebauter bzw.  
gering genutzter Grundstücke;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen,  
soweit sie als Grundlage für einen ausgewogenen Gesamteindruck  
innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild  
erforderlich sind;

Sicherung von Verkehrsflächen sowie der Zugänge zum Strand;  
Ausweisung von Grünflächen sowie der Fläche des Meeresstrandes  
zwecks Sicherstellung des durch Großgrün gestalteten Überganges  
zwischen bebauter Ortslage und Strand sowie von Naherholungs-  
bereichen;

Vorgabe bodenordnender Maßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 überdeckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8b sowie einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich des Katerstieges; deren Ausweisungen werden gemäß den fortgeschriebenen Planungszielen der Gemeinde neu festgesetzt.

#### 4. Entwicklung des Planes

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Im nordostwärtigen Teil des Plangebietes wird - für die Überwiegend durch Verkehrsberuhigte Bereiche erschlossenen Grundstücke "49 bis 70" - die vorhandene Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete zwecks Sicherung des Bestandes in die Planung übernommen.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden nicht zugelassen, da sie zur Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort in der Ortsmitte bzw. in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten finden sollen. Die Zulässigkeit als Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Räumen für freie Berufe soll bewirken, daß einerseits die in

Aussicht genommene Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht durch Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen, erschwert und andererseits der Fremdenverkehrsfunktion des Ortes Rechnung getragen sowie den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet wird, in vertretbarem Maße freiberufliche Tätigkeiten ausführen zu können. Die Zulässigkeit als Ausnahme ermöglicht, daß bei Bauvorhaben jeweils die evtl. Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung abgewogen werden können.

Mit Ausnahme der Grundstücke "16 bis 19" werden alle anderen Baugrundstücke im Plangebiet entsprechend der vorhandenen und zukünftig beabsichtigten Nutzungen sowie im Anschluß an das Mischgebiet in der Ortsmitte und die nördlich und westlich außerhalb des Plangeltungsbereiches angrenzenden Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß der vorhandenen und beabsichtigten Gebietsstruktur sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden auch nicht zugelassen, da sie zwecks Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort in anderen Bereichen der Ortslage finden sollen oder dort schon vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Einrichtungen keine unverträglichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zur Folge haben bzw. der Zielsetzung zur Stärkung des Fremdenverkehrs dienen. Infolge der Zulässigkeit als Ausnahme können die Beeinträchtigungen abgewogen und Konfliktsituationen vermieden werden.

Die Grundstücke "16 bis 19", gelegen in der Ortsmitte in enger räumlicher Beziehung zum Kurstrand sowie zu den Sondergebieten mit Sportbooteinrichtungen südwestlich des Plangeltungsbereiches, werden als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht

sowohl der vorhandenen Art der Nutzung durch Wohnungen, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften und ein Lebensmittelgeschäft als auch der planerischen Zielsetzung der Gemeinde, die erforderliche Versorgung des Ortes mit Geschäften für den täglichen Bedarf der Wohnbevölkerung und der Gäste in zentraler Lage zu sichern und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr zu ergänzen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich nicht in die geplante Gebietsstruktur für diesen Teil der Ortslage ein und werden deshalb nicht zugelassen. Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht an dieser Stelle anzusetzen, um die zur Verfügung stehenden Flächen im Mischgebiet entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde bestmöglich zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen ist wegen der besonderen Situation in diesem Teil der Ortslage eine geschoßweise differenzierte Festlegung der Nutzung erforderlich. Die Bereiche im Erdgeschoß sollen der Nutzung durch Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe vorbehalten bleiben. Die Festsetzung über die Beibehaltung eines Lebensmittelgeschäftes auf dem Grundstück "19" mit einer Grundfläche von mind. 200 qm ist aus der derzeitigen Nutzung entwickelt und zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung in öffentlichem Interesse geboten. Wegen der angestrebten Nutzung der Erdgeschoßzonen durch Geschäfte mit Versorgungsfunktion für den Ort sowie Dienstleistungseinrichtungen mit Zielrichtung Fremdenverkehr können Wohnungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke hier nur ausnahmsweise eingerichtet werden. Sie sollen ihren Standort in den Ober- bzw. Dachgeschossen der Gebäude finden, in welchen außerdem Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe untergebracht werden können. Sonstige Gewerbebetriebe werden als Ausnahme zugelassen, um im Einzelfall ihre Gebietsverträglichkeit abwägen und evtl. Störungen der umgebenden Wohnbebauung sowie der Erholungsbereiche ausschließen zu können.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse - ist aus dem baulichen Bestand entwickelt und berücksichtigt die z.T. großen Differenzen innerhalb der Teilgebiete.

Die Vorgabe der Geschoßflächenzahl wird zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen für erforderlich gehalten. Den in Aussicht genommenen Grundstücken "16", "18" und "19" werden die Flächenanteile ihrer Stellplatzanlagen, die durch vorhandene Verkehrs- oder Grünflächen abgetrennt sind, zugeordnet, so daß gleiche Kriterien für alle Grundstücke im Plangebiet bezüglich der - für die Ermittlung der Ausnutzung maßgeblichen - Fläche des jeweiligen Baugrundstücks geschaffen werden.

Die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen in den Wohngebieten entspricht dem vertretbarem Umfang der angestrebten Ortsentwicklung und ist so vorgenommen worden, daß einerseits die vorhandenen Baudichten im wesentlichen beibehalten und nicht weiter verstärkt werden, andererseits Entwicklungsmöglichkeiten auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken zugelassen werden, die auch den heutigen Ansprüchen an Wohnungsgrößen gerecht werden. Im Mischgebiet wird für die Grundstücke "16 und 17" die vorhandene Ausnutzung in die Planung übernommen. Auf dem Grundstück "18" wird dem vorhandenen Hotel und Restaurant eine an dieser Stelle der Ortslage angemessene Erweiterung zugelassen. Für das angrenzende Grundstück "19" wird das gleiche Maß der Nutzung festgesetzt, da hier im Hinblick auf die Erhaltung des Lebensmittelgeschäftes als öffentlichem Belang unter Wertung der privaten Belange eine gegenüber dem baulichen Bestand erheblich erhöhte Ausnutzung vertretbar ist.

Bestand und planerische Zielsetzung der Gemeinde geben ausbaufähige Dächer vor. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wird die Geschoßflächenzahl bei eingeschossigen Gebäuden deshalb um mindestens ein Drittel höher als die Grundflächenzahl festgesetzt; bei zweigeschossigen Gebäuden wird entsprechend verfahren. Im Mischgebiet sind die Geschoßflächenzahlen ebenfalls so gewählt, daß auf den Grundstücken "16 bis 18" ein Ausbau der Dachgeschosse - unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudebreiten und der festgesetzten Dachneigungen mit Ausnahme der Zwischenbaukörper - möglich ist. Die festgesetzte Dachgestaltung und Höhenentwicklung auf dem Grundstück "19" läßt eine anrechenbare Nutzung des Dachgeschosses nicht zu.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der wegen ihrer

Funktion dominierenderen Gebäude im Mischgebiet und der ansonsten beizubehaltenden Struktur im Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die südlichen Baukörper im Mischgebiet werden zwei Vollgeschosse zwingend, für Zwischen- bzw. nördliche Gebäude ein bis max. zwei Vollgeschosse vorgegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Dorfstraße sowie in den Reinen Wohngebieten am mittleren Teil der Strandstraße und ostwärts des Bülker Weges wird die überwiegend vorhandene zweigeschossige Bebauung in die Planung übernommen; ansonsten werden entsprechend dem Bestand Gebäude mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung, insbesondere bei der Belastung durch Erschließungsbeiträge u.ä., zu erreichen, wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind.

Durch die Minimierung der Grundfläche baulicher Anlagen ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung des Bodens wird der Grenzwert differenziert festgesetzt. Bei der höchstzulässigen Überschreitung um bis zu 170 vom Hundert auf dem Grundstück "22" kann somit max. ein Anteil von 0,76 der Grundfläche erreicht werden, welcher den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,8 unterschreitet. Eine weitergehende Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils - z.B. Dachbegrünung, Erhöhung des Fugenanteils bzw. wasserdurchlässige Ausbildung der Fahrgasse o.ä. - getroffen werden.

Darüber hinaus wird in den Mischgebieten wegen ihrem hohen Stellplatzbedarf und auf den Grundstücken mit Gemeinschaftsstellplätzen die Ausbildung der Oberflächen der Stellplätze in Pflaster vorgegeben, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Durch die festgesetzte Erhaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird eine Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhält-

nisse erfolgen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig, da sie das Ortsbild und die natürlichen Geländeformationen beeinträchtigen würden.

#### 4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der Bebauung im Mischgebiet sowie auf dem Grundstück "63" im Reinen Wohngebiet sind im Plangebiet ausschließlich Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern - bzw. von Einzel- oder Doppelhäusern im Bereich zwischen der Klaus-Groth-Straße und dem mittleren Teil der Strandstraße - in offener Bauweise sowie die Festlegung von detaillierten überbaubaren Flächen je Grundstück wird in den Reinen Wohngebieten (ausgenommen das Grundstück "63") und den Allgemeinen Wohngebieten sowohl der Bestand einschl. seiner differenzierten Erweiterungsmöglichkeiten - soweit das Maß der baulichen Nutzung dies zuläßt - berücksichtigt als auch der kleinmaßstäbliche Ortsgrundriß in seiner Parzellenteilung erhalten. Gleichfalls wird verhindert, daß bei evtl. Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper entstehen können. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung von jeweils zwei überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken "28, 59, 61, 67 und 70", welche die Verteilung des zulässigen Bauvolumens auf zwei Baukörper entspr. der kleingliedrigen Nachbarbebauung bewirken werden. Auf dem Grundstück "63" soll ebenfalls eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen entsprechend der offenen Bauweise erreicht werden, jedoch ist in Anlehnung an den Bestand eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

Die Bebauung im Mischgebiet soll als zusammenhängender Baukörper mit Grenzbebauung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und fortgeführt werden; dem relativ kleinen Grundstück "19" wird auf diese Weise ebenfalls eine gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich verbesserte Nutzbarkeit ermöglicht. Weiterhin soll sich die angestrebte Art der Nutzung auch in Baukörpern ausdrücken, die sich in Längen- und Höhenentwicklung sowie Volumen von der umgebenden Wohnbebauung deutlich unterscheiden.

Zwecks Schaffung von Ruhezonon wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Bereich anschließend an Garagen beschränkt. Auf diese Weise wird weitestgehend eine Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht bzw. diese Zielsetzung bei Abgang vorhandener Einrichtungen wieder hergestellt.

#### 4.4. Gestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen, einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen, werden aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete abgeleitet und zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer vorgegeben. Insbesondere durch Begrenzung von Gaubenlängen und -anteilen werden die bei der Bebauung im Plangebiet nahezu ausnahmslos vorhandenen zusammenhängenden und dominierenden Dachflächen erhalten und gesichert; ausreichende Nutzungsmöglichkeiten für Dachgeschosse bleiben gewährleistet. Der Ausschluß von Dachgauben bei Dächern mit einer Neigung von weniger als 30° sowie die Beschränkung bei Dächern mit einer größeren Neigung auf den Bereich der ersten Dachgeschossebene ist wegen der Erhaltung der Gestaltungsmerkmale von Dächern geboten; eine Belichtung von Räumen mittels Dachflächenfenstern bleibt unbenommen. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter gestalterischer Bindungen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet zu sichern, untypische Materialien und Dachgestaltungen zu vermeiden und Neubauten harmonisch einzufügen; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des Gestaltungskonzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Begrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen soll in den Baugebieten aus gestalterischen Gründen zu

einer Durchgrünung des Erschließungsraumes beitragen. Durch zusätzliche Holzzäune oder Mauern mit begrenzten Höhen kann eine Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

#### 4.5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Auf eine Festsetzung des Standortes wird verzichtet, da im Hinblick auf den Bestand eine Regelung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung für ausreichend erachtet wird. Für Garagen und überdeckte Stellplätze wird ein Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit ohne Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe zu gewährleisten.

Im Mischgebiet werden Flächen für den privaten ruhenden Verkehr - unter Berücksichtigung vorhandener Anlagen - festgesetzt, da bedingt aus der Art der Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen mit wechselndem Besucherverkehr zu rechnen ist und störende Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung minimiert werden sollen. Die Grundstücksteile zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Grünfläche bzw. dem Einmündungsbereich des Rudolf-Kinaweges und dem südlichen Teil der Dorfstraße sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, um die angrenzenden Freiflächen sowie die geplanten Verkehrsabläufe nicht zu beeinträchtigen. Für die Grundstücke "16", "18" und "19" sind die erforderlichen Stellplätze auf den zugeordneten Gemeinschaftsgrundstücken unterzubringen; ansonsten wird der private ruhende Verkehr auf die nördlichen Grundstücksbereiche beschränkt. Bei darüber hinausgehendem Bedarf können Stellplätze - entspr. der vorhandenen Anlage auf dem Grundstück "17" - in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

#### 4.6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zwecks Immissionsschutz für die Wohnbebauung westlich, nördlich und ostwärts des Mischgebietes werden Festsetzungen getroffen, die eine

gleichwertige Verteilung des Verkehrsaufkommens aus dem Mischgebiet auf zwei Erschließungsstraßen bewirken werden und eine Durchfahrt vom Rudolf-Kinau-Weg zur Dorfstraße ausschließen; die Wegeverbindung für Fußgänger bleibt unberührt. Stellplatz- und Anlieferungsverkehr der Grundstücke "16" und "17" werden - wie bisher - über den Rudolf-Kinau-Weg geführt. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen sowie die Zufahrt für den Anlieferverkehr der Grundstücke "18" und "19" erfolgt ausschließlich über die Dorfstraße; eine Ausfahrt zum Rudolf-Kinau-Weg wird nur für den relativ seltenen Anlieferverkehr an bestimmter Stelle abgerückt von den Wohngrundstücken zugelassen, um geräuschintensives Wenden bzw. verkehrsfährdendes Zurücksetzen zur Dorfstraße zu vermeiden.

Weitere Stellplatzreihen, die an Grundstücke mit Wohnbebauung angrenzen, sind dreiseitig mit begrünten Schallschutzwänden zu umfassen; darüberhinaus ist die nördliche Stellplatzreihe auf dem Grundstück "18" mit einem begrünten Dach zu überdecken. Diese Maßnahmen dienen neben dem Immissions- auch dem Sichtschutz und sind - als Voraussetzung für Wirksamkeit - an den festgesetzten Stellen in diesem Umfang erforderlich.

#### 4.7. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen und entsprechend den Bedürfnissen ergänzt und verbessert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Strandstraße und die Dorfstraße als ausreichend ausgebaute Verkehrsstraßen sichergestellt.

Der vorhandene Wendeplatz an der Strandstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes wird in die Planung übernommen; er dient gleichzeitig als Haltestelle und Warteplatz für den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Gorch-Fock-Straße "A" wird zum Zwecke einer verbesserten Sicherheit der Verkehrsabläufe im Fahrbereich auf den Bedarf für Zweirichtungsverkehr bei vermindelter Geschwindigkeit zugunsten eines einseitigen verbreiterten Fußgängerbereiches ausgelegt. Im südlichen Teilbereich wird der Fahrbereich darüber hinaus weitergehend in der Breite reduziert, um - über ordnungsrechtliche

Maßnahmen hinausgehend - eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreichen zu können.

Der Rudolf-Kinoweg "B" soll durch Einsatz sparsamer Mittel umgestaltet werden. Unter Beibehaltung des Wendeplatzes in ausreichender Größe werden Parkstände und Anpflanzungen eingefügt, welche den Straßenraum in Abschnitte unterteilen, durch Großgrün gestalten und durch Einengung des Fahrbereiches verkehrsberuhigend wirken. Die Gemeinde beabsichtigt, die Straße dem Anliegerverkehr zuzuordnen und ein Parken außerhalb der gekennzeichneten Flächen zu untersagen. Die Klaus-Groth-Straße "D" ist für Zweirichtungsverkehr bei verminderter Fahrgeschwindigkeit und einem höhenversetzten Fußweg ausreichend ausgebaut und wird entsprechend in die Planung übernommen. Die Dorfstraße nördlich der Fußwegverbindungen Katerstieg und südlich des Wendeplatzes an der Klaus-Groth-Straße wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau ("C") in den Bebauungsplan übernommen. Der südlich daran anschließende Teil der Dorfstraße sowie der westliche Bereich der Strandstraße werden in vorhandener Gesamtbreite als Verkehrsfläche "E" ausgewiesen. Es wird mittelfristig eine Umgestaltung einzelner Abschnitte in Aussicht genommen mit der Zielsetzung, die bereits angeordnete Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h durch bauliche Maßnahmen zu unterstützen, einzelne Parkstände einzufügen sowie die Verbindung vom zentralen Bereich der bebauten Ortslage zum Strand für die Nutzung durch Fußgänger zu verbessern; die Durchfahrt für den öffentlichen Personennahverkehr bleibt davon unberührt. Art und Umfang von Maßnahmen werden einer Fachplanung überlassen; auf die Darstellung des Profils wird deshalb verzichtet.

Der Bereich der Strandstraße ostwärts der Dorfstraße, die Verbindung zwischen Strandstraße und Klaus-Groth-Straße und der Katerstieg werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Die Strandstraße soll durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Anordnung von Parkplätzen im Erschließungsraum, Fahrbahneinengungen, Beschränkung der Nutzung der Parkplätze auf Anlieger, Vorgabe der Fahrtrichtung o.ä.) von der derzeitig störenden Nutzung durch Strandbesucher entlastet und zugunsten einer Nutzung durch Anlieger und Fußgänger umgestaltet werden. Am ostwärtigen Ende der Strandstraße ist zur Sicherung einer geordneten Erschließung die Anord-

nung einer Wendemöglichkeit für Abfallentsorgungs- und Rettungsfahrzeuge erforderlich. Zwecks Minimierung der Inanspruchnahme privater Grundstücksteile und unter Einräumung des Abwägungsvorranges für den Schutz der Vegetation im Bereich der Uferpromenade wird eine Wendemöglichkeit durch Vor- und Zurücksetzen unter Nutzung vorhandener Wegeflächen vorgesehen. Die für den Wendevorgang nicht benötigten ca. 20 m am ostwärtigen Ende des Verkehrsberuhigten Bereiches werden gegen ein Befahren durch KFz gesichert und bleiben der Nutzung durch Fußgänger vorbehalten.

Der Verbindungsweg zwischen Strandstraße und Klaus-Groth-Straße wird in vorhandener Breite, der Katerstieg wird im westlichen Teil auf das für die Erschließung der Grundstücke erforderliche Maß verbreitert ausgewiesen. Durch geeignete Maßnahmen wird sicherzustellen sein, daß diese Wege nur in den Teilen durch KFz befahren werden können, wo die Erschließung der Grundstücke dies erfordert.

Mit Rechten zu belastende Flächen bereiten die dingliche Sicherung der Erschließung der jeweils zugeordneten Grundstücke vor. Der Theodor-Storm-Weg soll nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden und wird deshalb in vorhandener Breite als mit Rechten zu belastende Fläche in den Bebauungsplan übernommen. Da der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nach Mitteilung der zuständigen Aufsichtsbehörde ohne Schwierigkeiten durchführbar ist, besteht kein Erfordernis, im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zu treffen. Das Grundstück "5" wird außer über den Theodor-Storm-Weg (NR 18) auch über den Katerstieg erschlossen.

Die Abfallentsorgung der durch Katerstieg und Theodor-Storm-Weg erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich in die durch Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen sichergestellt. Die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine Entsorgung ohne Belastung der Wohnwege, ohne unnötigen Ausbau von Wendepunkten und ohne Beeinträchtigung der Wohnruhe erfolgen.

Öffentliche Fußwege entlang der Straßen, die Verkehrsberuhigte Bereiche sowie Wege in der öffentlichen Grünfläche - Uferpromenade - bilden ein Wegesystem, welches an die Fußwegverbindungen in nörd-

liche Bereiche der Ortslage sowie an die westlich und ostwärts angrenzenden Uferpromenaden anschließt.

Es ist das Planungsziel der Gemeinde, Fremd- und Besucherverkehr mittelfristig aus den Wohn- und Erholungsgebieten herauszuhalten und diesem weitestgehend nur Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz südlich der Strandstraße außerhalb der bebauten Ortslage zuzuordnen. Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 die vorhandenen Parkplätze - unter Fortfall von 4 Parkständen am Bülker Weg - in die Planung übernommen und 4 zusätzliche Parkstände im Rudolf-Kinoweg ausgewiesen. Weiterhin ist die Anordnung von Parkständen im Bereich der Verkehrsfläche "E" sowie im Verkehrsberuhigten Bereich der Strandstraße vorgesehen. Die Parkfläche ostwärts des Wendeplatzes an der Strandstraße ist "Park & Ride" vorbehalten.

Die innerhalb der Straßen, Verkehrsberuhigten Bereiche und öffentlichen Parkplätze festgesetzten Bäume und Anpflanzungen berücksichtigen die Lage vorhandener Grundstückszufahrten und halten den von den Versorgungsunternehmen geforderten Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen ein; gleichzeitig werden Erschließungsräume in überschaubare Abschnitte unterteilt und durch Großgrün gestaltet.

#### 4.8. Grünflächen, Grüngliederung und Anpflanzungen

Die vorhandene Grünfläche nördlich der Strandstraße wird als private Grünfläche in die Planung übernommen und in der Art der Ausbildung und Gestaltung bestimmt. Gemeinsam mit der Ausweisung der vorhandenen Uferpromenade als öffentlicher Grünfläche sollen ein durch Grünzonen und Großgrün gestalteter Übergang zwischen Bebauung und Strandbereich gesichert und Sichtbeziehungen zwischen bebauter Ortslage und Ostsee freigehalten werden.

Eingefügt in die Grünfläche - Uferpromenade - wird der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er wird Naherholungseinrichtungen im Strandbereich ergänzen und auch den Bedarf aus Teilen der Ortslage decken.

Die öffentliche Grünfläche - Uferpromenade - bildet den Zugang zum Meeresstrand. Für bauliche Anlagen, die Einrichtungen für Fremden-

verkehr und Naherholung aufnehmen und der Nutzung des Kurstrandes zuzuordnen sind, werden drei überbaubare Grundstücksflächen sowie jeweils die nutzbaren Grund- und Geschoßflächen in angemessener Größe unter Beachtung bestehender Gebäude ausgewiesen.

Das auf dem Flurstück 55/4 vorhandene Wohngebäude wird - auch im Einklang mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8b - nicht in die Planung übernommen, da eine Fortführung von Wohnbebauung südlich der Strandstraße nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht und auch aus Sicht der Landschaftspflege unverträglich ist.

Innerhalb der Baugebiete werden zwecks Abschirmung zu Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs Anpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus tragen Anpflanzungen als Begrenzung der Grundstücke zu den Erschließungsflächen zu einer weiteren Durchgrünung der Erschließungsräume bei.

Zur Gliederung bzw. zur Abschirmung von Parkplätzen und der ostwärtigen Pumpstation sind Anpflanzungen in den Verkehrs- und Entsorgungsflächen im festgesetzten Umfang erforderlich.

Vorhandene Bäume in Grün- und Verkehrsflächen sowie auf Baugrundstücken - soweit nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegen - werden als zu erhalten festgesetzt, um die vorhandene Gliederung durch Großgrün zu sichern. Neuanpflanzungen von Bäumen auf Baugrundstücken und in Verkehrsflächen werden an den festgesetzten Stellen zur besseren Durchgrünung und als Ausgleich für umfangreiche versiegelte Grundstücksflächen sowie zur Gliederung von Erschließungsräumen in Abschnitte als erforderlich angesehen. Weitere anzupflanzende Bäume in den Grünflächen entsprechen dem Planungsziel, die Übergangszone zwischen Bebauung und Meeresstrand durch zusätzliches Großgrün zu verbessern. - Die in der Planzeichnung unterschiedlich dargestellten Baumgrößen entsprechen dem derzeitigen Bestand bzw. symbolisieren die Anpflanzung und stellen somit keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkronen dar.

Die Vorgabe von Laubbäumen soll eine standortgerechte Bepflanzung sicherstellen; Anpflanzungen als flachwurzelndes Strauchwerk berücksichtigen vorhandene Leitungsführungen.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4.9. Fläche für Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten,  
Fläche des Meeresstrandes

Flächen im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee (unter 3,50 m über NN) werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Umfang baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder sonstiger Schutzvorkehrungen wird - insbesondere wegen des vorhandenen baulichen Bestandes - dem jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren bzw. dem Grundstückseigentümer überlassen.

Der Meeresstrand wird bis zu der Wasserlinie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen.

4.10. Eingriffe in Natur und Landschaft,  
Bebauung im Erholungsschutzstreifen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind - mit Ausnahme des Grundstücks "57" (Flurstück 66/10) - bereits bebaut. Die Grünzonen werden durch Festsetzung als öffentliche oder private Grünflächen gesichert. Die Wohnbebauung südlich der Strandstraße wird nicht in die Planung übernommen; sie unterliegt dem Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche die Freihaltung eines Bereiches mit einem Abstand von mehr als 50 m zur Wasserlinie bewirken werden, soweit hier nicht bauliche Anlagen aus der wassergebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung erforderlich sind.

Eine weitergehende Freihaltung bis zu einem Abstand von 100 m zum Küstengewässer ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Die im Bebauungsplan Nr. 8 getroffenen Festsetzungen beschränken sich im Bereich des Erholungsschutzstreifens auf den als Ausnahme zulässigen notwendigen Umfang der Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum, das Flurstück 65/93 im Eigentum der Gemeinde mit Erbbauberechtigung zugunsten einer Privatperson. Um die Eigentumsverhältnisse den vorhandenen Nutzungen anzupassen, sollen die nachfolgend aufgeführten, im jeweils gleichen Eigentum stehenden Flurstücke zu Grundstücken zusammengefaßt werden.

Flurstücke:	Grundstück:
84/7, 72/7, 72/9	"29",
72/8, 84/5	"31",
65/16, 65/90	"49",
65/18, 65/91	"50",
365/65, 65/11	"52",
298/55, 355/54	"64",
53/18, 53/19	"70".

Für eine geordnete Nutzung und Erschließung sollen nachfolgend aufgeführte Flurstücke aus verschiedenem Eigentum zu zweckmäßig gestalteten Grundstücken zusammengefaßt werden, so daß eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich wird. - Die Zusammenlegungen sollen im Wege freier Vereinbarungen bewirkt werden.

Flurstücke:	Grundstück:
65/26 tlw., 65/93 tlw., 65/92	"19",
88/22, 88/28	"22",
88/19, 105/1	"24",
88/18, 90/4	"25".

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde.

Der vorhandene und geplante Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen nimmt Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken, welche sich im Privatbesitz befinden, in Anspruch. Dies trifft zu für Teile der Flurstücke 82/9 und 82/8 sowie das Flurstück 88/24 am Katerstieg,

Teile der Flurstücke 90/7 und 90/16 am westlichen Wendeplatz der Strandstraße,

Teile der Flurstücke 65/26, 65/90 und 72/11 sowie die Flurstücke 65/27, 65/81, 88/10 und 88/23 im Bereich der Dorfstraße,

das Flurstück 65/84 im Bereich des Parkplatzes südlich der Klaus-Groth-Straße,

Teile der Flurstücke 56/31, 54/11, 53/3, und 53/19 im ostwärtigen Bereich der Strandstraße.

Eine Übernahme der vorgenannten Flächen durch die Gemeinde soll nach Vereinbarung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erfolgen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Uferpromenade - ist zum Teil im Besitz der Gemeinde Strande bzw. des Landes Schleswig-Holstein, zum anderen Teil im Eigentum verschiedener Privatpersonen. - Der Erwerb der im Privateigentum stehenden Flächen durch die Gemeinde soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Die Gemeinde ist derzeit nicht Eigentümer des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Spielplatzes. - Ein Erwerb der Fläche ist beabsichtigt.

Die Grünfläche nördlich der Strandstraße steht im Eigentum der Gemeinde, größtenteils mit Erbbauberechtigung durch eine Privatperson und soll dem Grundstück "18" nutzungsrechtlich zugeordnet werden.

## 6. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden - soweit erforderlich - von der Gemeinde bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

### 6.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Für verschiedene Grundstücke werden zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung von vorhandenen Erschließungen bzw. von Wegeverbindungen mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt.

### 6.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

Auf mehreren Grundstücken in den Baugebieten sowie innerhalb der Grünflächen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung vorhandener Ver- bzw. Entsorgungsleitungen eingetragen.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.2. Strom:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

Südostwärts des Wendeplatzes des Rudolf-Kinau-Weges befindet sich eine Trafostation.

6.2.3. Gas:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost  
- Telekom -.

6.2.5. Kabelfernsehen

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost  
- Telekom -.

6.2.6. Löschwasser:

Hydranten sind vorhanden.

Außerdem steht die Wasserfläche angrenzend an das Plangebiet für die Entnahme von Löschwasser zur Verfügung.

6.2.7. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage der Gemeinde Strande.

Nördlich des Rudolf-Kinau-Weges und südlich der Klaus-Groth-Straße sind Pumpstationen für Abwasser vorhanden.

6.2.8. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Es erfolgt eine Abholung der Abfallbehälter von den jeweiligen Grundstücken.

Für die Grundstücke "4 bis 7" und "24 bis 29" werden wegen ihrer Entfernung zu Verkehrsflächen, die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahren werden können, Standplätze für Abfallbehälter an der Gorch-Fock-Straße bzw. Dorfstraße vorgesehen.

### 7. Kosten

Für die ergänzenden Maßnahmen des Ausbaues sowie den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen - einschl. Grunderwerb - durch die Gemeinde werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten aufgrund des Kommunalen Abgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Ortssatzungen der Gemeinde Strande zu Beiträgen veranlagt.

Unabhängig hiervon sind Kosten für Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Telefon- und Kabelanschlüsse, welche von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles für den ergänzenden Ausbau und den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Finanzierung der Kosten für Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünflächen - Spielplatz - und - Uferpromenade - erfolgt aus dem Gemeindehaushalt und ggf. aus Zuweisungen des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. DEZ. 1994 gebilligt.

*F. Schmidt*

stellv. Bürgermeister

