

BEGRÜNDUNG

der Gemeinde Scharbeutz über die 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 - SCH - - „Thalassozentrum“ -

für das Gebiet: Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Düne, Badestrand und Ostsee, nördlich vom Seebrückenvorplatz

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kurzentrum der Gemeinde Scharbeutz östlich der Strandallee und beinhaltet einen Teilbereich des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 40 und Nr. 41. Das Plangebiet liegt:

- östlich der Strandallee
- westlich der Düne und der Ostsee und
- nördlich vom Seebrückenvorplatz

Der genaue Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 - SCH - „Thalassozentrum“ (BP 41/1) kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Scharbeutz gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991)

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des BP 41 steht im Einklang mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) der Gemeinde Scharbeutz (verbindlich seit 4.6.1997), so daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den BP 41/1 „Thalassozentrum“ gewahrt werden kann.

Für den Großteil des oben genannten Geltungsbereiches des BP 41/1 gilt seit 04.07.1990 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 (Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Sportstätte - Brandungsbad“ - sowie der Straßenverkehrsfläche Strandallee - im südlichen Bereich verkehrsberuhigt) und für einen kleinen Teilbereich im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 (Festsetzung Grünfläche für einen Teil des dortigen Nebengebäudes).

Bei Erlangung der Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung des BP Nr. 41 werden die entsprechenden Festsetzungen in den B-Plänen Nr. 40 und 41 im o. g. Teilbereich aufgehoben und durch die modifizierten Gemeinbedarfsfestsetzungen der Änderungs-Planzeichnung ersetzt.

4. Planungserfordernis und Inhalt

Die Kurbetriebe Scharbeutz nahmen 1969 das Meerwasser-Hallenwellenbad in Betrieb. Da nach fast 30 jähriger Betriebsdauer die Besucherzahlen stark rückläufig waren, wurde die Anlage am 01.01.1997 wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen.

Ziel der Gemeinde ist es nun, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Modernisierung der Anlage zu schaffen, so daß diese für das Gemeinwohl der Gemeinde erforderliche Anlage in Verbindung mit einem zeitgemäßen Betriebskonzept des privaten Investors wieder mit anderen Kur- und Gesundheitsangeboten an der Ostseeküste konkurrieren kann. Außerdem soll über die Schaffung einer attraktiven Tourismuseinrichtung für „präventiven Gesundheitsurlaub“ mit insgesamt 30 - 45 Arbeitsplätzen in der Gemeinde geschaffen werden.

Die gemäß Stellplatzerlaß vom 16. August 1995 erforderlichen Stellplätze werden voraussichtlich nicht vollständig auf dem bereits bebauten Gemeinbedarfsgrundstück nachgewiesen werden können. Der darüber hinaus erforderliche Stellplatzbedarf kann auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz (21 Plätze) sowie auf den öffentlichen Parkplatzflächen am Badeweg bzw. am Hamburger Ring gedeckt werden. Unabhängig davon wird ein Teil der Nutzer/innen des Thalassozentrum zentrumsbedingt zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Einrichtung erreichen, so daß die Stellplatzerlaßrichtzahlen in reduzierter Form angewendet werden können.

Für die geänderte Nutzungskonzeption beinhaltet der BP 41/1 - „Thalassozentrum“ eine Umwidmung der Zweckbindung in „Gesundheits- und Wellnesszentrum“ nebst Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und zugehörigen Textbestimmung Nr. 1.4 und Nr. 2.2 sowie einer geringfügigen Erweiterung der Gemeinbedarfsflächennutzung.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und lassen nur die betriebswirtschaftlich nötigen Erweiterungen der alten Gemeinbedarfseinrichtung zu.

Über die neue Textbestimmung Nr. 1.4 soll die Zeckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche näher definiert werden, die vorhandene Gastronomie - Nutzung gesichert werden und der Verkauf von Gesundheits- und Wellnessprodukten z. B. in einer kleinen Boutique oder einer Mini-Parfümerie ermöglicht werden.

Da der flächenmäßige Anteil der zur Konzeption der Gemeinbedarfseinrichtung „Gesundheits- und Wellnesszentrum“ gehörenden Shops und der Gastronomie eine untergeordnete Bedeutung haben soll, wird die Größenordnung der Shops mit maximal 120 qm/ Shop und einer Gesamt-Verkaufsfläche im „Thalassozentrum“ von insg. 400 qm und die Gesamt-Gastronomiefläche mit insg. 300 qm festgesetzt. Damit werden diese beiden Nutzungen einen Anteil von maximal 15 % der Gesamtnutzungsfläche der Gemeinbedarfseinrichtung haben.

Die Textfestsetzung 1.4 wird somit auch sicherstellen, daß der Charakter der Fläche für den Gemeinbedarf „Gesundheits- und Wellnesszentrum“ gewahrt werden kann.

Zur Textfestsetzung 2.2 ist anzumerken, daß geringfügige Abweichungen von den Baugrenzen ermöglicht werden, um bei den eng gesetzten Baugrenzen einen geringen Spielraum für modernisierungs- und erweiterungsbedingte bauliche Veränderungen zulassen zu können. Städtebaulich zu empfehlen sind dabei Erweiterungskonzeptionen, die mit dem ortsprägenden Baustil der alten Schwimmhalle korrespondieren und deren Erweiterungselemente gebäudegliedernde Funktion haben.

Die 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 berührt die Grundzüge der Festsetzungen der verbindlichen B-Pläne Nr. 40 und 41 nicht, weil die dort enthaltene Gemeinbedarfsnutzung nebst II - Geschossigkeit, Trafostandort sowie angrenzender Erschließung beibehalten wird. Das Änderungsverfahren zum BP 41 kann deshalb gemäß §13 BauGB vereinfacht durchgeführt werden.

5. Versorgung- und Entsorgung

Da der Ausbau der Strandallee bereits erfolgte, wird hier auf eine vollständige Nennung der Ver- und Entsorgungsträger verzichtet.

Gemäß Stellungnahme des Kreises Ostholstein (Bauaufsicht) vom 06.04.1999 wurde die aktuelle Situation des Feuerschutzes und der Löschwasserversorgung mit folgendem Ergebnis überprüft:

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Scharbeutz durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Scharbeutz - „Thalassozentrum“ (BP 41/1)

Außerdem weist die Gemeinde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Zweckverbandes Ostholstein daraufhin, daß sich im Bereich des geplanten „Gesundheits- und Wellnesszentrums“ diverse Ver- und Entsorgungsleitungen des ZVO befinden, die es vor äußeren Fremdeinwirkungen zu schützen gilt.

Es wird empfohlen entsprechende Detailplanungen in der Objektplanungsebene möglichst frühzeitig mit dem ZVO abzustimmen.

Darüber hinaus wird auf die weiteren Ver- und Entsorgungsinhalte der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und Ausgleichskosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaues der Strandallee fallen bei der Realisierung der vereinfachten 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 keine Erschließungskosten an. Außerdem verursacht der BP 41/1 - „Thalassozentrum“ keine Eingriffe im Sinne des gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 810- 510.335/ X 340 - 5120 von 1998, so daß auch keine Ausgleichskosten für dieses Vorhaben entstehen werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am ~~0 8..07..99~~ gebilligt.



Scharbeutz, den **2 1. 01. 00** Der Bürgermeister