

B E G R Ü N D U N G

ZUR 5. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR EIN GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND,
SONDERGEBIET LANDSEITIG DER STRANDALLEE
ZWISCHEN STRANDALLEE, KASTANIENALLEE,
GORCH-FOCK-STRASSE UND WIESENWEG.**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, Sondergebiet landseitig der Strandallee zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg.

1. Allgemeines/ Ziele der Planung

Auf Grund von Beschlüssen des Ausschusses für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand ist eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt worden. Der Ursprungsplan ist seit dem 30.04.1976 rechtswirksam.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist eine Neuformulierung des Zulässigkeitskataloges für das Plangebiet. Der Ursprungsplan ist mittlerweile rd. 30 Jahre alt. Bei der Umsetzung der Planung hat sich in letzter Zeit gezeigt, dass der Nutzungskatalog nicht mehr den aktuellen und künftigen Anforderungen an den Tourismus entspricht.

Grundlage der Planung ist eine detaillierte Nutzungskartierung an der Strandallee im Frühjahr 2003 (Planungsbüro Ostholstein: Städtebauliche Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 4 und 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand, 01. April 2003).

Dabei wurden die Grundstücke landseitig der Strandallee in den B-Plänen Nr. 4 und Nr. 19 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (überwiegende Nutzung) kartiert und in 5 Kategorien eingeteilt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ein Beherbergungsbetrieb liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.

2. Ferienwohnnutzung (Aparthotel)

Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, also keine eigengenutzten Zweitwohnungen, die auch gelegentlich vermietet werden.

3. Wohnnutzung

Zweitwohnungen, vermietete Dauerwohnungen, eigengenutzte Wohnungen, Seniorenheim, Altenheim.

4. Läden, Schank- und Speisewirtschaften

5. Räume nach § 13 BauNVO (Freie Berufe)

Es wurde festgestellt, dass 44% der Grundstücksflächen vom Beherbergungsgewerbe genutzt werden und 16% von Aparthotels, also insgesamt 60% der Grundstücksflächen für die gewerbliche Vermietung.

Damit wird belegt, dass das Sondergebiet nach wie vor seine Berechtigung hat. Wird auch die ausgeübte Nutzung mit den Festsetzungen der Bebauungspläne verglichen, so ist die Ferienwohnnutzung (Aparthotel) = 16% und die Wohnnutzung = 28%, zusammen 44% derzeit nicht zulässig.

Die Bebauungspläne mit ihren zahlreichen Änderungen teilen das untersuchte Gebiet, welches relativ einheitlich gemischt genutzt wird, in unterschiedliche Nutzungsbereiche ein. Dies wird insbesondere deutlich, wenn man die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung miteinander vergleicht. Daraus wird ersichtlich, dass eine einheitliche Nutzungsregelung zukünftig wünschenswert ist. Dabei ist davon auszugehen, dass das Sondergebiet im Interesse der gewerblichen Wirtschaft, der Funktion der Gemeinde als hoch qualifizierter Fremdenverkehrsort und zur Sicherung der gesamten Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht aufgegeben wird. Es muss von der Gemeinde Timmendorfer Strand verhindert werden, dass der Ort zu einer Rollladensiedlung eigengenutzter Eigentumswohnungen verkommt.

2. Planung

Künftig wird das SO-Gebiet-Kur zu einem Fremdenverkehrsgebiet umgewidmet:

Kurgebiete nach § 11 BauNVO dienen vorrangig einer Wiederherstellung der Gesundheit oder der gezielten Gesundheitsvorsorge und unterscheiden sich damit in ihrem öffentlich-rechtlichen Schutzanspruch ganz wesentlich von den der Erholung dienenden SO-Gebieten nach § 10 BauNVO.

Insoweit widerspricht die nunmehr festgesetzte Zulässigkeit von Ferienwohnungen dem bislang festgesetzten Kurgebiet.

Es wird im Interesse der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Ortsteiles, unter Berücksichtigung der geänderten touristischen Zielsetzung zwecks Anpassung des nachbarrechtlichen Schutzanspruches, ein weit gehender Verzicht auf noch vorhandene Ausweisung von Kurgebieten umgesetzt.

Dem allgemeinen Trend der hierzu heute im Störgrad eher unpassenden Attraktivitätssteigerungen des Freizeitbereiches folgend ist die Umwidmung von touristisch genutzten Kurgebieten in Sondergebiete zur Erholung nach § 10 BauNVO oder Sondergebiete für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO zweckmäßig.

Um die bisherigen starren Festsetzungen zu Gunsten eines zeitgemäßen und auch wirtschaftlichen Urlaubsangebotes aufzulockern, sollen Ferienwohnungen für eine kurzfristige, dauernde touristische Vermietung über einen Träger an einen wechselnden erholungssuchenden Personenkreis allgemein zugelassen werden. Das typische Aparthotel ist damit abgesichert. Hier muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass

diese Unterbringungsform nach der Rechtsprechung kein Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist. An einzelnen Ferienwohnungen kann Teileigentum erworben werden, dieses unterliegt jedoch der Fremdvermietung über eine Rezeption.

Eine gewerbliche Vermietung ist dann gegeben, wenn eine Eigentumswohnung im Verband mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen anderer Wohnungseigentümer liegt, zu einer einheitlichen Wohnanlage gehört, und wenn die Werbung für kurzfristige Vermietung an laufend wechselnde Mieter und die Verwaltung einer für die Wohnanlage bestehenden Feriendienstorganisation übertragen wurde (so BFH, U. v. 25.6.76 – III R 167/73 – NJW 76, 1863).

Nach wie vor wird das Wohnen bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, somit auch eigengenutzte Eigentumswohnungen oder Ferienwohnungen. In Anlehnung an § 1 (10) BauNVO werden ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener unzulässiger sonstiger Wohnungen zugelassen. Diese bestandsorientierte Planung dient der Absicherung von Investitionen sowie der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Außerdem wird dadurch eine mögliche Monostruktur verhindert.

Gleichzeitig muss zu dieser Festsetzung drauf hingewiesen werden, dass diese nur genehmigte Wohnungen erfasst.

Auch wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung von Ferienwohnungen die Nutzung dieser für einen wechselnden, erholungssuchenden Personenkreis durch Eintragung einer erforderlichen Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern ist.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und seiner Änderungen.

Hinsichtlich der Löschwassermenge sind im Sondergebiet 96m³/h im Umkreis von 300 m vorzuhalten. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Bauvorhaben sind selbstverständlich die Belange des Brandschutzes zu beachten.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

5. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu Gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

6. Kosten

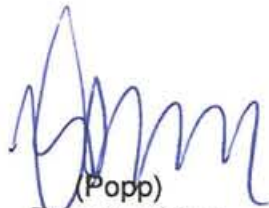
Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand Kosten für das Planverfahren.

7. Beschluss

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 28. April 2004 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 21.06.2004




(Popp)
- Bürgermeister -