

B E G R Ü N D U N G

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR EIN GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND
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)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 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@PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN
.DE .DE

Begründung

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

1. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in der Sitzung am 08.02.2001 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Parallel wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet an der Gorch-Fock-Straße durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das vorliegende Plangebiet ist ein Teil des Bebauungsplanes Nr.4 (3. Änderung), genehmigt gemäß Verfügung des Kreises Ostholstein vom 10.05.1988 Az.: 634. 0/1-042/ B4 (3.). Er setzt für die Baugebiete zwischen Strandallee und Gorch-Fock-Straße ein Sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet – gemäß § 11 BauNVO fest, welches vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient.

Selbständig nutzbare Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen, sind nicht zulässig. Über den Ausschluss von Küchen und sonstigen Kochgelegenheiten wurde die Begründung von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an einzelne Hotelzimmer ausgeschlossen. Diese Festsetzung war erforderlich zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion in der Gemeinde. In den zurückliegenden Jahren kamen jedoch Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dieser Nutzung auf. Eine Rentabilität auf Dauer könne nicht erwartet werden, hieß die Begründung von Interessenten. Deshalb soll die bisherige Nutzung probeweise geändert werden. Künftig wird bis zu 30% der zulässigen Geschossfläche für eine Wohnnutzung freigegeben. Das Sondergebiet – Kur – soll in besonderer gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u. ä. dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen fällt. Das führt zur Zulässigkeit ihrer Festsetzung als Sondergebiet (siehe Urteil des BVerwG vom 29.09.1978 – 4c 30.76 -).

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Nutzung wird eine Bebauungstiefe nördlich der Gorch-Fock-Straße aus dem bisher festgesetzten Sondergebiet - Kur – entlassen und in das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Für die Durchsetzung dieser Planungsabsichten ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 (3. Änderung) erforderlich. Erwartet wird, dass die Änderung des Bebauungsplanes einen wirtschaftlichen Anreiz zur weiteren Entwicklung des Gebietes und zur Beseitigung der Ruine auf dem Flurstück 110/2 auslöst. Diese beeinträchtigt das Ortsbild und den Gebietscharakter seit vielen Jahren unzumutbar.

3. Planung

Begründung der Planinhalte

Die Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet – Kurgebiet - wird mit Rücksicht auf die heutigen tatsächlichen Verhältnisse und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Erfordernisse großzügiger gefasst. Bis zu 30% der zulässigen Geschossfläche wird nun eine Wohnnutzung mit Ausrichtung Süden (landeinwärts) zugelassen, die aufgrund der bisherigen Küchenausschlussregelung unzulässig war. Die Strandallee prägt im wesentlichen den Charakter des Fremdenverkehrsortes. Deshalb sollen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu dieser ausgerichtet sein.

Nicht zulässig sind im Sondergebiet reine Alten- und Pflegeheime sowie betreute Wohnanlagen. Diese Einrichtungen zählen zum Wohnen und können allenfalls im Rahmen der 30% - Regelung zugelassen werden.

Der Nutzungskatalog wurde erweitert um Räume nach § 13 BauNVO, und die Stellplätze und Garagen werden auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf beschränkt.

Aus dem ehemaligen Sondergebiet wird das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße herausgelöst und dient nunmehr vorwiegend dem Wohnen. Diese Änderung berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet bleibt unverändert, ausgenommen die vier westlichen Grundstücke. Unter Beachtung der Grundstückszuschnitte und den Vorschriften der LBO ist eine höhere Geschossflächenzahl als 0,6 nicht realisierbar.

Um die Vergleichbarkeit mit den bislang geltenden Festsetzungen herzustellen, wurde § 20 (3) zweiter Satz BauNVO hinsichtlich der vollen Anrechnung von Flächen für Aufenthaltsräume berücksichtigt.

Für den Ortsbild- und Nutzungswert sind die Vorgartenflächen zur Strandallee von großer Bedeutung. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die entsprechende Festsetzung dient der Sicherung des Charakters von Timmendorfer Strand (das Bad im Grünen). Stellplätze sind folglich auf diesen Flächen nicht zuläs-

sig. Um trotzdem den notwendigen ruhenden Verkehr unterbringen zu können, sind für größere Anlagen und kleinere Grundstücke Tiefgaragen erforderlich. Die zulässige Geschossfläche darf ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit der Ausnahmeregelung gemäß Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen wurde unverändert übernommen. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Bebauung nördlich der Gorch-Fock-Straße im Allgemeinen Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die Festsetzung südlich der Gorch-Fock-Straße auf höchstens zwei Vollgeschosse angehoben. Die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird nicht beschränkt. Um die Kleinteiligkeit der Bebauung künftig zu sichern, wurden annähernd gleich große Baufenster festgesetzt für Einzelhäuser.

4. Ver- und Entsorgung

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

5. Löschwasserentsorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ im Sondergebiet innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird auf den Erlass auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b-166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 96m³/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

6. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten 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.

7. Kosten

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

8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 17.12.2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 20.01.2003




(Popp)
- Bürgermeister -