

Timmendorfer Strand

Anlegebrücke

SB-PLAN NR. 4,
3. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Für das Gebiet Strandallee Landseite von der Einmündung Kastanienallee bis zum Seniorenhof sowie die Grundstücke an der Gorch-Fock-Straße von Haus Nr. 12 bis zur Kastanienallee.

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 0.3.10 genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 24. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 4 - Strandallee Landseite/Poststraße - wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 10.7.1975, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42(4) genehmigt. Die 1. Änderung des Planes wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 16.2.1982, Az.: 611.o/2-042/B - 4 - (1) teilweise vorweg genehmigt und in seinem Restbereich am 26.2.1982 genehmigt.

3. Grund zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt unterschiedliche Geschößflächenzahlen von 0,45, 0,6 und 0,75 für die bis zu drei Vollgeschossen zu bebauenden Grundstük-

ke landseitig der Strandallee fest.

Dies ist zurückzuführen auf die 2. Änderung des Raumordnungsplanes für das Land Schleswig-Holstein vom 25. April 1973. Die Änderung umfaßte den Abschnitt "Fremdenverkehr, Erholung" und sah unter Ziffer 31(5) vor, daß mehrere, in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang errichtete Vorhaben nicht mehr als 100 Wohneinheiten oder 300 Betten haben dürfen. Es war seinerzeit dem Unterausschuß "Arbeitskreis Fremdenverkehr" der IROK durch grundstücksbezogene Auflistung nachzuweisen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine höheren Kapazitäten, als nach dem Landesraumverordnungsplan zulässig, ermöglichen. Deswegen wurden die unbebauten und gering bebauten Grundstücke mit einer Geschößflächenzahl von 0,45 versehen. Nur diejenigen, die dieses Maß bereits überschritten, erhielten höhere Ausnutzungsziffern.

Dies führte zu besonderen Begünstigungen oder Härten und damit zu wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen gegenüber gleich gelagerten benachbarten Grundstücken. Deswegen ist eine Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig mit dem Ziel, den Gleichheitsgrundsatz für gleich gelagerte Fälle zu beachten. Dabei sind in Abhängigkeit von der bereits geänderten Art der baulichen Nutzung (1. Änderung; die Bildung von Teileigentum ist zur Sicherung der Fremdenverkehrswirtschaft nicht mehr möglich) rentierliche Größenordnungen der Fremdenverkehrsbetriebe zu berücksichtigen, die wettbewerbsfähig sind und sichere Eistenzen für die im Fremdenverkehr Tätigen ermöglichen. Das bislang unterschiedlich festgesetzte Maß der baulichen Nut-

zung berücksichtigte diesen Gesichtspunkt nicht ausreichend. Deswegen ist ein vertretbares Anheben der baulichen Ausnutzung auf $GRZ = 0.3$, $GFZ = 0,75$ unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes für die gesamten Grundstücke im Sondergebiet landseits der Strandallee von der Havenothstraße bis zur Kastanienallee erforderlich. Diese Änderung wird mit Rücksicht auf die unterschiedliche Dringlichkeit in Abschnitten durchgeführt. Die vorliegende 3. Änderung umfaßt einen Teilbereich des B-Planes Nr. 4, der unmittelbar an die bereits festgesetzte Ausnutzung von 0.3, 0.75 südöstlich der Kastanienallee angrenzt. In diesem Bereich stehen alsbald Um-, Erweiterungs- und Neubauten an. Ebenso schließt der Geltungsbereich westlich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 19 an, in dem das ausgesprochene vertretbare Maß der baulichen Nutzung bereits entsprechend festgesetzt wurde.

Die vorgesehene generelle Gleichbehandlung der Kurgebiete, die aus den dargestellten Gründen notwendig erscheint, garantiert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Timmendorfer Strand für diese SO-Gebiete in der 24. Flächennutzungsplanänderung das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung auf 0,75 angehoben, um der Forderung des § 8 (2) + (3) BBauG gerecht zu werden. Nachdem somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt sind, steht einer Bebauungsplanänderung mit dem bereits ausgesprochenen städtebaulichen Oberziel nichts entgegen.

Die Planungsabsichten stimmen mit den grundlegenden Zielen des Raumordnungsplanes für das Land Schles-

wig-Holstein überein, welche eine Stärkung des gewerblichen Fremendverkehrs vorrangig durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung empfehlen, ohne erhebliche Ausweitung der Bettenzahl. Die größeren Grund- und Geschoßflächenzahlen zielen nicht auf eine höhere Konzentration von Menschen auf engem Raum ab, sondern auf die Schaffung raumbeanspruchender, qualitätsverbessernder Maßnahmen der Beherbergungsbetriebe, wie z. B. höherer Nutzflächenanteile je Bett durch Zimmer mit Bad und WC, sowie Hotelschwimmbad und andere Therapie- und Freizeiteinrichtungen.

4. Festsetzungen - Begründung der Planinhalte -

Das Sondergebiet - Kurgebiet - landseitig der Strandallee erstreckt sich gemäß F-Plan vom Kerngebiet des Ortszentrums bis zum trennenden Grün des Mückenwäldchens als Grenze zum Ortsteil Niendorf. Die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - gemäß § 11 BauNVO bleibt für diese Gebiete unverändert bestehen, denn die für ein Seeheilbad wichtigen Baugebiete am Strand und in der Nähe zentraler Kureinrichtungen sind in erster Linie für Beherbergungsbetriebe bereitzustellen.

Ein Teil dieses Gebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 und ein anderer durch den Bebauungsplan Nr. 4 abgedeckt. Trotz dieser mehr zufälligen Trennung in unterschiedliche Satzungsbereiche muß das Sondergebiet - Kurgebiet - städtebaulich als Ganzes gesehen werden. Deswegen ist neben dieser vorliegenden B-Planänderung auch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit gleichem städtebaulichen

Planinhalt betrieben worden, um die angestrebte Gleichbehandlung für gleichgelagerte Fälle wirksam werden zu lassen.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung wird nunmehr einheitlich mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,75 festgesetzt. Dieses Maß ist nicht ausgerichtet an der vorhandenen höchsten Ausnutzung, sondern berücksichtigt für die Mehrheit der Grundstücke einen angemessenen Erweiterungsspielraum zur Modernisierung und Erneuerung. Die eingeengte Nutzungsart erfordert mit Rücksicht auf wirtschaftliche Belange diese Anhebung des Nutzungsmaßes und fördert eine gesunde Fortentwicklung des mittelständischen Fremdenverkehrsgewerbes und seine Anpassung an die Anforderungen des modernen Tourismus.

Für den Ortsbild- und Nutzungswert sind die Vorgartenflächen von großer Bedeutung. Die vordere Bauflucht wurde deswegen teilweise - soweit wie möglich und sinnvoll - zurückverlegt.

Die überbaubaren Flächen mußten teilweise der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung angepaßt werden. Um ortsbildschädliche Maßstabsbrüche zu vermeiden, ist die vorhandene Parzellierungsstruktur weitestgehend zu erhalten. Deswegen wurden die überbaubaren Flächen für jedes Baugrundstück getrennt festgesetzt. Lediglich bei zu engen Grundstücksverhältnissen erfolgte eine Zusammenlegung. Damit wird gleichzeitig dokumentiert, daß nur Einzel- und Doppelhäuser städtebaulich erwünscht sind. Entsprechend wurde die Festsetzung "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" gewählt.

Für die südlich anschließenden Bereiche bis zur Gorch-Fock-Straße waren im Ursprungsplan unter-

schiedliche Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt. Manche großen SO-Kurgrundstücke waren von der Strandallee bis zur Gorch-Fock-Straße durchgehend, andere wiederum grenzten an kleinere WA-Grundstücke an der Gorch-Fock-Straße. Nunmehr soll der gesamte Bereich zwischen Strandallee und Gorch-Fock-Straße zum Sondergebiet - Kurgebiet - werden. Jedoch mit einer Nord-Südgliederung wie folgt:

- Abflachung der Geschossigkeit von drei Vollgeschossen an der Strandallee auf ein Vollgeschöß an der Gorch-Fock-Straße
- Änderung der Bauweise - zur Gorch-Fock-Straße hin sind nur noch Einzelhäuser zulässig
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine maximale Geschoßflächenzahl von (0,4) für die zur Gorch-Fock-Straße orientierten Grundstücke
- Erweiterung des Zulässigkeitskataloges um "Allgemeine Wohnungen" für die zur Gorch-Fock-Straße orientierten Grundstücke.

Durch diese Gliederung des Sondergebietes - Kurgebiet - soll städtebaulich eine klare Abgrenzung der SO- und WA-Gebiete erfolgen. Die bisherige Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für sehr kleine Bereiche (teilweise einzelne Grundstücke) nördlich der Gorch-Fock-Straße wird aus heutiger Sicht als städtebaulich ungünstig betrachtet. Städtebauliche Konflikte sind vorprogrammiert.

Durch die jetzt getroffenen Festsetzungen kommt es

...

zu einer klaren städtebaulichen Gliederung der Gebiete. Nördlich der Gorch-Fock-Straße bis zur Strandallee liegen die SO-Kurgebiete und südlich der Gorch-Fock-Straße schließen sich die Allgemeinen Wohngebiete an. Durch die Gliederung der SO-Gebiete erfolgt ein "sanfter" Übergang zu den WA-Gebieten.

Die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens III bleibt für die nördlichen Grundstücke unverändert. Um jedoch den Gleichheitsgrundsatz zu wahren, sind für das gesamte SO-Gebiet einheitlich Regelungen nach § 21 a (5) BauNVO und § 17 (5) BauNVO getroffen worden. Dieses gilt jedoch nicht für die SO I + SO II-Gebiete.

Auf die Festsetzungen "Flachdach und Traufhöhe" wurde aus ortsgestalterischer Sicht verzichtet. Durch die Zulässigkeit von geneigten Dächern soll insbesondere der relevante Bereich an der Strandallee eine größere Vielfalt in der Gestaltung erhalten.

Der gesamte Bereich entlang der Strandallee ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Es werden daher wiederum wie bereits im Ursprungsplan Flächen mit Bindungen sowohl für Bepflanzungen als auch für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in variierenden Tiefen festgesetzt. Die Maßnahmen eines begleitenden Grünordnungskonzeptes wurden in den B-Plan übernommen. Die Festsetzung dieser Flächen dient der Sicherung des Charakters von Timmendorfer Strand (das Bad im Grünen) und ist daher aus städtebaulicher Sicht unverzichtbar. Bereits versiegelte Flächen innerhalb dieser Festsetzungen sind künftig wieder zur überwiegenden

Grünnutzung umzugestalten.

Für die südlich der Gorch-Fock-Straße angrenzenden WA-Gebiete erfolgt eine Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse. Die hier vorhandene bauliche Struktur hat sich bereits seit längerer Zeit verfestigt und teilweise villenartige Züge. Nach Inkrafttreten neuer landesrechtlicher Bauvorschriften (LBO 83) gelten nunmehr einige der alten Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der LBO. Hier kommt es also zu einer echten Diskrepanz zwischen vorhandener Bebauung, Festsetzung des Bebauungsplanes und landesrechtlicher Vorschriften. Zur Heilung dieser Diskrepanz und eventueller Schadensersatzansprüche an die Gemeinde ist ein Heraufsetzen der Geschossigkeit notwendig. Aus Gleichheitsgrundsätzen erfolgt dieses für alle zur Gorch-Fock-Straße orientierten Grundstücke. Ebenfalls aus Gleichheitsgrundsätzen wird das Maß der Nutzung für etwa die Hälfte der Grundstücke angehoben; jedoch nur die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25. Für sieben Grundstücke südlich der Gorch-Fock-Straße wurde außerdem eine zweite Baufläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke festgesetzt. Es handelt sich hierbei um extrem tiefe Grundstücke (teilweise 80 m). Der Ursprungsplan sah jedoch nur für 2 dieser Grundstücke eine zweite überbaubare Fläche vor. Hier ist ebenfalls der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht berücksichtigt worden und wird mit dieser Änderung nunmehr gewahrt. Gleichzeitig wird damit auf zwei Grundstücken (337 + 338) eine Bestandsfestsetzung vorgenommen.

4.1 Verkehr

Der vorhandene öffentliche Straßenraum ist zur Aufnahme der unterschiedlichen Verkehrsarten ausreichen bemessen, so daß Erweiterungen nicht notwendig werden. Die vorhandenen Straßenprofile bleiben unverändert. An den Einmündungen der Straßen in die Strandallee wurden Sichtfelder für eine ausreichende Anfahrtsicht mit einem Augabstand von 3.00 m vom Fahrbahnrand der Strandallee berücksichtigt. Das erhöhte Nutzungsmaß bedingt ein Mehr an öffentlichen Parkplätzen.

Die Parkplätze stehen auf den bislang noch nicht ausgeschöpften Kapazitäten der Auffangparkplätze "Am Wiesenweg" und "Zentrum" in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Weitere Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Änderungsbereiches sind mit Rücksicht auf den Kurcharakter des Gebietes, die Ortsgestaltung und den zu vermeidenden Parksuchverkehr nicht erwünscht.

Damit wird eine Entlastung der innerörtlichen Erschließungsanlagen erreicht sowie eine zweckmäßigere Raumausnutzung und eine Kostenersparnis erzielt. Außerdem wird dadurch dem in § 1 Abs. 6 BBauG festgelegten Zweck der Bauleitplanung entsprochen. Für den vorliegenden Planbereich hat der Auffangparkplatz Wiesenweg, dessen Kapazität bei weitem noch nicht ausgeschöpft ist, den Bedarf zu übernehmen. Die Entfernung beträgt ca. 200 - 350 m.

...

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/241) durchzuführen.

Es sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz gewährleistet, da alle Objekte entsprechend dem DVWG-Arbeitsblatt W 405 Ziffer 6.3 innerhalb eines Umkreises von jeweils 300 m zu den Löschwasserentnahmestellen liegen. Voraussetzung

für den Brandfall ist aber, daß in erster Linie die leistungsstarken Hydranten entlang der "Strandallee" und der "Poststraße" zur Brandbekämpfung herangezogen werden.

Diesen Hydranten können unter normalen Betriebszuständen (keine Störung, keine Spitzenzeit) über Standrohre mit 2 Abgängen die geforderten 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden, ohne daß die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigt wird.

6. Grundwasserschutz

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GVOB1.Schl.-Holst. 209) zu beachten.

Das Gelände des Wasserwerkes Timmendorfer Strand des Zweckverbandes Ostholstein grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Dort wird aus insgesamt 4 Brunnen bis zu 2.100.000 m³/a Trinkwasser aus dem Grundwasser in etwa 20 bis 53 m Tiefe unter Gelände entnommen. Nach § 1 Abs. 6 BBauG haben die Gemeinden die wasserwirtschaftlichen Belange bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Dem Schutz des Grundwassers kommt dabei gegenüber anderen Interes-

sen eine besondere Bedeutung zu.

Die Schutzzone III ist vom Grundwassereinzugsgebiet und von der Zustromrichtung des Grundwassers abhängig und wesentlich größer als die enge Schutzzone. Hier werden u.a. folgende Handlungen unzulässig sein:

- Das Versickern von Schmutzwasser, einschl. des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers,
- das Errichten von Wohngebäuden, Heilstätten oder Gewerbebetrieben, wenn das Schmutzwasser nicht vollständig und sicher abgeleitet wird,
- Erdaufschlüsse, durch die Deckschichten vermindert werden,
- Wärmepumpenanlagen zu errichten, bei denen als Wärmequelle das Grundwasser oder Erdwärme vorgesehen sind,
- wassergefährdende Stoffe (§ 19 Abs. 5 WHG) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen.

Langfristig ist, soweit als möglich, auch eine Regenwasserbehandlung, insbesondere der von befestigten Verkehrsflächen und Parkplätzen abfließenden Oberflächenwässer, zumindest für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe anzustreben.

Für die geplanten zentralen Abwasseranlagen sind Anträge gem. § 7 WHG und § 36 c LWG zu stellen.

7. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei durchführen zu können. Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden. Erst nach Vorliegen des Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

- a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen.
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3.50 m über NN liegen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Der neue Zuschnitt der Baugrundstücke soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

9. Kosten

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Deswegen entstehen der Gemeinde auch voraussichtlich keine Kosten im Sinne von § 9 (8) BBauG.

Timmendorfer Strand, den *29.2.1938*

- Der Bürgermeister -

Seemann

