

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet zwischen der B 76 und der Strandallee vom Grundstück Strandallee 164 bis zur Einmündung der Poststraße in die Strandallee.

1. Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 3. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 02.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42, ferner die 12. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 12.08.80 - Az.: IV 810 d - 512.111 - 55.42 sowie der genehmigte Bebauungsplan Nr. 4, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42 (4) vom 10.07.1975 zugrunde.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

zu Punkt 1)

Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der mittelständischen Fremdenverkehrsbetriebe auf den Grundstücken 133/6, 133/5 und 130/3 erfordern eine Änderung der Festsetzungen. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit Ziffer 2(1)b des Regionalplans für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, der vorsieht, daß der gewerbliche Fremdenverkehr vorrangig durch Maßnahmen zu Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung gestärkt werden soll.

Durch bereits erfolgten Bodenverkehr ist es möglich geworden, die bisherigen WA-Grundstücke dem sonstigen Sondergebiet - Kurgebiet - zuzuschlagen. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung zur Modernisierung und Erweiterung geschaffen worden.

Erweiterungsmaßnahmen sollen jedoch nur unter gleichzeitiger störungsfreier Unterbringung der Stellplätze zugelassen werden. Deswegen werden im Sinne einer besseren Ortsgestaltung die Flächen für Stellplätze an der Gorch-Fock-Straße aufgehoben und Erweiterungen in dem Maße zugelassen wie unterirdische Stellplätze geschaffen werden (§ 21a(5) BauNVO).

Diese Änderung bewirkt eine Ausdehnung der bebaubaren Flächen unter Beibehaltung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Zufahrten zu den Fremdenverkehrsbetrieben sollen nach wie vor von der Gorch-Fock-Straße erfolgen. Aus ortsgestalterischen Gründen ist der Baukörperteil der Tiefgarage - soweit er oberhalb der Geländeoberfläche liegt - einzugrünen.

zu Punkt 2)

Das "Deutsche Kinderheim" auf dem Flurstück 373/1 wird aufgelöst.

Verschiedene Versuche, auf diesem Grundstück im SO-Gebiet Beherbergungsbetriebe anzusiedeln, waren aufgrund der Lage (in der 3. Reihe hinter der Promenade) nicht erfolgreich. Deswegen wurde eine Änderung der Art der Nutzung von SO in WA bei gleichzeitiger Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,2 u. GFZ 0,6 in GRZ 0,25 und GFZ 0,5 erforderlich. Entschädigungsansprüche nach § 44 BBauG sind nicht zu erwarten, da diese Änderung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer erfolgt.

Um eine bessere Überleitung zu der südwestlich anschließenden eingeschossigen Bebauung zu erzielen, wurde die Anzahl der Vollgeschosse von III auf II gesenkt, statt eines Flachdaches wurde ein Satteldach festgesetzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird gesichert durch ein Erhaltungsgebot. Durch die festgesetzte Tiefgarage soll möglichst viel nutzbarer Freiraum auf dem Grundstück verbleiben. Mit diesen Maßnahmen ist eine geringfügige Grenzänderung verbunden.

zu Punkt 3)

Einem Vergleichsvorschlag des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts hat sich die Gemeinde angeschlossen. Der erfolgten Nutzungsänderung der ursprünglichen Garagen soll durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22(4) BauNVO entsprochen werden.

Diese läßt zu, daß im Erdgeschoß Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Im Dachgeschoß ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Parkplatz des Wendehammers der Kastanienallee abzulösen.

Von dieser Änderung ist der Lärmschutzwall nicht betroffen. Mit seiner Errichtung sind jedoch gemäß der Stellungnahme des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Jan. 1980 folgende Auflagen zu beachten:

- a) Dem Straßenbauamt Lübeck ist vor Baubeginn nachzuweisen, daß
 - 1. durch den Lärmschutzwall die B 76 in ihrem Bestand nicht gefährdet ist und
 - 2. die Standsicherheit des Lärmschutzwalles gewährleistet ist.
- b) Zur Unterhaltung des Lärmschutzwalles ist zwischen dem Wallfuß und der Straßengebietsgrenze ein 2 m breiter Streifen nachzuweisen und zu unterhalten.
- c) Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet nicht zugeleitet werden.
- d) Baustoffe dürfen nicht, auch nicht vorübergehend, auf Straßengebiet gelagert werden.
- e) Für die Herstellung des Lärmschutzwalles darf nur geeigneter Füllboden verwendet werden, nicht jedoch Müll, Unrat, Stubben oder ähnliches. Der Wall ist in ausreichender Dicke mit Mutterboden anzudecken und zu begrünen.

- f) Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße über, sondern verbleibt einschl. des sich ergebenden Geländestreifens zwischen der zum Lärmschutzwall gehörenden Berme und der Straßengebietsgrenze der B 76 in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Timmendorfer Strand.
- g) Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein des Lärmschutzwalles entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.
- h) Die Errichtung des Lärmschutzwalles ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.
Hinsichtlich der techn. Ausführung gelten für den Lärmschutzwall die Ergänzung zur ZTVE - StB 76/78 gem. Allg. RSch BMV vom 20.9.1978 - StB 26/38.56.05 - 01/26032 VA 78.

zu Punkt 4)

Der Blindenverein Hamburg e.V. beabsichtigt, auf den Flurstücken 404/405, die sich an der Ecke Kastanienallee/Marienburger Straße befinden, ein Wohngebäude für Blinde zu errichten.

Die auf diesen Flurstücken vorhandenen Gebäude sind für die Benutzung von Blinden nicht geeignet. Es wird daher ein neuer eingeschossiger Bau mit ausgebautem Dachgeschoß für Appartementwohnungen geplant, der die Richtlinien für Blinde und wesentlich Sehbehinderte erfüllt. Da es sich hierbei um einen zusammenliegenden Gebäudekomplex handelt, ist es erforderlich, daß die im Bebauungsplan Nr. 4 vom 19.12.1979 festgesetzten Baugrenzen auf den Flurstücken 404 und 405 zusammengefaßt werden.

Von dieser Änderung ist die Gestaltung des Ortsbildes nicht betroffen, zumal sich die Zahl der Vollgeschosse nicht geändert hat und es sich nach vorliegenden Plänen um einen gegliederten Baukörper handelt.

zu Punkt 5)

Auf dem Flurstück Nr. 425/1 ist die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses geplant. Um diese Planung zu realisieren, ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche um 3,- m in Richtung Finkenstraße erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

Die Erweiterung des Gebäudes ist mit Rücksicht auf den Bestand und den Grundriß nur an der Südseite möglich. Diese Tatsache war bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht eindeutig zu übersehen. Deshalb wurde nun eine Änderung erforderlich, die für das Flurstück 425/1 die bebaubare Fläche in südlicher Richtung erweitert. Ein Bebauungsplan, der allein darauf ausgeht, die vorhandene Bebauung vor Änderungen zu bewahren, verstößt gegen das Abwägungsgebot, soweit er eine bauliche Änderung - hier Wohnhauserweiterung - ausschließt, ohne daß öffentliche Interessen für eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle sprechen (OVG-Urteil). Öffentliche Interessen stehen der südlichen Erweiterung nicht entgegen. Das Orts- und Straßenbild wird durch die vorgesehene Erweiterung nicht nachteilig beeinflusst. Die Lage der Grundstücke um den Wendeplatz verlangt eine differenzierte, unterschiedliche Festsetzung. Es ist keine einheitliche Bauflucht zu erkennen, auf die Rücksicht zu nehmen wäre. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht gegeben. Das Abwägungsgebot, die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, verpflichtet zur Aufnahme der südlichen Erweiterung.

zu Teil B - Text

zu Ziff.1.4 Die Vergangenheit hat gelehrt, daß der Nutzungskatalog des Sondergebietes - Kurgebiet - nicht ausreichend definiert ist. Von Investoren wird versucht, Eigentumswohnungen als Zweitwohnungen oder andersgeartete Formen des Wohnens in den Sondergebieten unterzubringen. Dies entspricht nicht den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung in der Gemeinde. Deswegen wird die Neufassung des Nutzungskataloges erforderlich. Es ist beabsichtigt, in den Sondergebieten ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den unterschiedlichen, auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Beherbergungsbetriebe sicherzustellen, die eine Rentabilität auf Dauer gewährleisten. Die Wirtschaftlichkeit des Nutzungskataloges sollte deshalb in bestimmten Zeitabständen überprüft werden.

zu Ziff.1.6 Die bisherige textliche Festsetzung im Bebauungsplan war getroffen worden, um die Errichtung von Nebenanlagen zu verhindern, die vorübergehend oder dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden oder die eine solche Nutzung ermöglichen. Nicht beabsichtigt war jedoch eine Folge der Festsetzung: die Verhinderung des Baues von kleinen Gerätehäusern, die ausschließlich zur Aufbewahrung von Garten- und Hausgeräten dienen, soweit solche Gerätschaften zur Bewirtschaftung und Unterhaltung der Freiflächen notwendig sind. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung kleiner Gerätehäuser zugelassen.

- zu Ziff.2.1 Von der ausnahmsweise zulässigen Ausnutzung des § 21a (5) BauNVO soll im Rahmen der übrigen Festsetzungen im Sinne einer besseren Ortsgestaltung für das gesamte Sondergebiet Gebrauch gemacht werden.
- zu Ziff.2.3 Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschoß erhöht werden, wenn die Geschoßfläche nicht überschritten wird. Diese Festsetzung ist für reine Beherbergungsbetriebe sinnvoller, da bei gleicher Ausnutzung größere Freiflächen auf den Grundstücken im Kurgebiet zur Verfügung stehen.
- zu Ziff.9 Die bisherige verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Sondergebiet mit dem ausschließlichen Anschluß der Grundstücke von der Gorch-Fock-Straße aus wird aufgehoben. Da Zufahrten von der Strandallee bestehen und man den ankommenden Gast nicht erst in die Gorch-Fock-Straße verweisen kann, sollte man es den Grundstückseigentümern landseitig der Strandallee überlassen, ob sie zweckmäßigerweise von der Strandallee erschließen oder von der Gorch-Fock-Straße oder von beiden. Außerdem liegen vielfach nach Süden hin orientierte Gärten, die dem Gast zur Erholung dienen und ruhig bleiben sollten. Die Erschließung von der Gorch-Fock-Straße würde eine erhebliche Vernichtung des Baumbestandes bewirken, den Garten durch die Rampe der Tiefgarage zerschneiden und die verhältnismäßig ruhige Wohnstraße unnötigerweise beeinträchtigen.

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

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

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

3. 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 Lgerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GVOb1.Schl.Holst.209) zu beachten.

4. 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.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

- 5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

- 5.2 Umlegung - Grenzlegung - Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Kostenverursachende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Timmendorfer Strand, den ..15.02.1982

- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]

