

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Strandallee Landseite/Poststraße für die Grundstücke an der Strandallee (Landseite) vom Flurstück 116/2 (Hüttmann's Hotel 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 - o.3.10 genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 3. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 2.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42, 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/o4 - 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-o42/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 Geschoßflächenzahlen von 0.45, 0.6 und 0.75 für die bis zu drei Vollgeschossen zu bebauenden Grundstücke landseitig der Strandallee fest.

Dies ist zurückzuführen auf die 2. Änderung des Raumordnungsplans 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 Geschosßflächenzahl 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 wettbewerbs-

fähig sind und sichere Existenzen für die im Fremdenverkehr Tätigen ermöglichen. Das bislang unterschiedlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung 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 2. 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. Deswegen ist das Erfordernis zur Änderung auf diesen Geltungsbereich zunächst beschränkt. Die vorgesehene generelle Gleichbehandlung der Kurgebiete, die aus den dargestellten Gründen notwendig erscheint, garantiert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Bei der im Flächennutzungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl von 0.6 handelt es sich um einen mittleren Wert für das gesamte Sondergebiet landseitig der Strandallee von der Havenothstraße bis zur Samlandstraße.

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird für einen Teilbereich dieses Sondergebietes das Nutzungsmaß heraufgesetzt und mit $GFZ 0.75$ festgesetzt.

Diese Anhebung bewegt sich z. Zt. noch im Rahmen der im Flächennutzungsplan festgesetzten mittleren Geschoßflächenzahl, bezogen auf das gesamte Sondergebiet.

Die Planungsabsichten stimmen mit den grundlegenden Zielen des Raumordnungsplanes für das Land Schleswig-Holstein überein, welche eine Stärkung des gewerblichen Fremdenverkehrs vorrangig durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung empfehlen, ohne erhebliche Ausweitung der Bettenzahlen.

Größere Grund- und Geschößflächenzahlen 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 Nutzflächenanteil je Bett durch Zimmer mit Bad und WC sowie Hotelschwimmbad und andere Therapie- und Freizeiteinrichtungen.

4. Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sind der höheren baulichen Ausnutzung anzupassen und haben den Erweiterungsabsichten des Blindenerholungsheimes (Flurstück 107/2) auf dem Flurstück 108, einem geplanten Hotel auf den Flurstücken 110/2 und 109 und dem baulichen Bestand insbesondere auf dem Flurstück 114/3 Rechnung zu tragen.

Mit Ausnahme des Flurstücks 116/2 ist die strandalleeseitige Baugrenze wegen vorhandener und geplanter, passantenorientierter Nutzungen (Läden, Restaurant, Café) näher an die Verkehrsfläche gerückt. Damit wurde der ursprünglich große Versatz innerhalb der Bauflucht, der im wesentlichen die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 114/3 bevorzugte, zugunsten einer abgestuften einheitlichen Festsetzung aufgegeben. Der Bebauung auf dem Flurstück 114/3 fehlt die nach heutigem Recht erforderliche Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück. Die getroffenen

Festsetzungen schließen nicht aus, daß durch Baulast oder Zuerwerb die notwendigen Abstandsflächen gesichert werden können. Insofern steht den Eigentümern ein Abwehrrecht gegen diese Änderung nicht zu. Im übrigen hat eine Neubebauung des Flurstücks 110/2 nach der LBO 1983 von der seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand mit dem Maß der Wandhöhe einzuhalten. Dieses Maß kann um die Hälfte reduziert werden, jedoch nur bei Wänden von insgesamt nicht mehr als 16 m Länge. Da nach landesrechtlichen Vorschriften Mindestabstände einzuhalten sind, können unzumutbare Beeinträchtigungen bei den hier getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Die Einsicht in Gärten, Terrassen und Balkone, wie sie das heutige Zusammenleben häufig mit sich bringt, beeinträchtigt die Wohnbedürfnisse nicht unzumutbar. Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen haben keinen nachbarschützenden Charakter. Die seitliche Baugrenze im Bereich der zweigeschossigen Bebauung setzt einen wesentlich breiteren als landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand fest. Damit ist ein gewisses gegenseitiges Verhältnis der Belastung und Begünstigung nach wie vor begründet.

Die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (Kurgebiet) gemäß § 11 BauNVO bleibt unverändert. Die für ein Seeheilbad wichtigen Baugebiete am Strand und in der Nähe zentraler Kureinrichtungen sind in erster Linie für Beherbergungsbetriebe bereitzustellen. Die

notwendige Absicherung ist nur über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets - Kurgebiet - möglich. Der Zweck des Kurgebietes ist durch den gewerblichen Fremdenverkehr und das Heil- und Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit in Seeheilbädern bestimmt. Nutzungs- oder Betriebsformen, die das Überwiegende öffentliche Interesse an gewerblicher Beherbergung gefährden oder ausschließen, sind in dem festgesetzten Sondergebiet im Sinne der Zielsetzung nicht zulässig. Das besondere öffentliche Interesse an der Gesundheitsfürsorge rechtfertigt, daß das Kurgebiet an der See als ein typischer Fall eines zulässigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO anzusehen ist, welches vor allem Unterkünfte für Kurgäste bereitzustellen hat.

Da in diesen Gebieten die Wohnnutzung etwa nur 25 % beträgt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes nicht nur gerechtfertigt, sondern sachlich geradezu geboten. Die quantitative Häufung der Beherbergungsbetriebe verdichtet sich zu einer qualitativen Veränderung und erreicht so eine echte strukturelle Unterscheidung zu anderen Baugebieten. Damit ist die notwendige wesentliche Unterscheidung des sonstigen Sondergebietes von den anderen Baugebieten nach den § 2 bis 10 BauNVO gewahrt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise und die Traufhöhe bleiben ansonsten unverändert. Die

Die Festsetzung "Flachdach" wird ersatzlos gestrichen. Durch die Zulässigkeit von geneigten Dächern soll eine größere Vielfalt in der Gestaltung ermöglicht werden. Bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die ebenerdige Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht mehr möglich. Um trotzdem die gebietsspezifischen Bedürfnisse zu befriedigen, ist der Bau von Tiefgaragen unter den Baukörpern geplant. Damit soll möglichst viel begrünte Freifläche gesichert werden. Die Festsetzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen entlang der Strandallee (Teil B - TEXT Ziffer 4.3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) wurde aus planungsrechtlichen Gründen nicht übernommen. Derartige Regelungen sind künftig nur über örtliche Bauvorschriften gem. § 82 LBO möglich.

Durch die höhere bauliche Ausnutzung steigt der Parkplatzbedarf um 20 Einstellplätze. Innerhalb des Änderungsbereiches sind diese nicht nachweisbar. Die Anforderungen, die an ein Kurgebiet gestellt werden müssen, zwingen zu einer Zusammenfassung der Parkplätze in guter verkehrlicher Zuordnung zu der Hauptvertieflerschne B 76. 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. 350 m.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen auf dem Flurstück 107/2 (Sichtdreieck) im Einmündungs-

bereich der Kastanienallee in die Strandallee können mit Rücksicht auf die Einbahnregelung in der Strandallee entfallen.

Der TEIL B - TEXT der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt auch für die 2. Änderung. Lediglich Ziffer 2.3 mußte wegen der Zulässigkeit eines Dachgeschosses gem. § 17 (5) modifiziert werden.

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 Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

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 (GVObI.Schl.-Holst. 209) zu beachten.

7. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auf-lagenfrei 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 . 09. 04. 1984

- Der Bürgermeister -


Stellv. d. Bürgermeisters

