

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF

SÜDLICH DER STRANDSTRASSE

VOM „BROOKREDDER“

BIS EINSCHLIESSLICH STRANDSTRASSE 104

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.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf südlich der Strandstrasse vom „Brookredder“ bis einschliesslich Strandstrasse 104

1. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Der Bebauungsplan Nr. 11 (Ursprungsplan) trat am 29.03.1980 in Kraft.

Parallel zu diesem Verfahren führt die Gemeinde auch Änderungsverfahren mit dem gleichen Planungsziel für den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 (6. Änderung) und den östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 28 (6. Änderung) durch.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt für den gesamten Bereich südlich der Strandstrasse eine dreigeschossige Bebauung fest. Für ein vorhandenes Hotel sogar eine viergeschossige Bebauung zulässig.

Die Gemeinde hat festgestellt, dass die früheren Planungsabsichten den heutigen städtebaulichen Zielen widersprechen. Deshalb wird der Bereich südlich der Strandstrasse überplant, um eine weitere städtebauliche Verdichtung und insbesondere eine weitere Erhöhung der Gebäude entsprechend den überkommenen Planungszielen des Ursprungsplanes planerisch zu unterbinden. Auch soll mit der Planänderung dem Trend zu immer mehr privat genutzten Zweitwohnungen in Niendorf begegnet werden. Diese Entwicklung geht zu Lasten der Fremdenverkehrswirtschaft in der Gemeinde.

Zum Gesamtkonzept der Gemeinde Timmendorfer Strand gehört es, die Bebauung entlang der Südseite der Strandstrasse von einer dreigeschossigen Bebauung im Zentrum von Niendorf an der Strandstrasse/ Sydowstrasse in

eine zweigeschossige Bebauung in Richtung Westen zum Niendorfer Hafen überzuführen. Dies betrifft die Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung, Nr. 20 (Neuaufstellung), Nr. 26, 6. Änderung und Nr. 28, 6. Änderung. Alle vier befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

3. Planung

Die Art der Nutzung wird beibehalten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind entsprechend dem Gebietscharakter allgemein zulässig.

Um die wenigen Grün- und Gartenflächen nicht mit weiteren Gebäuden zu bebauen ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Das vorhandene Hotel an der Dr.-Karl-Krause-Straße ist als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Hotel“ festgesetzt. Besondere städtebauliche Gründe hierfür sind die städtebauliche exponierte Lage des teilweise dreigeschossigen Gebäudes. Das Hotel liegt in sehr guter Lage zum Strand und unmittelbar an der touristischen Hauptachse „Strandstraße“. Diese Nutzung soll grundsätzlich erhalten bleiben, um der Möglichkeit zu begegnen, das Gebäude anderweitig zu nutzen, so dass unter Umständen der Fremdenverkehr in der Gemeinde insgesamt Schaden nimmt. Die besondere Bedeutung des Grundstückes zeigt sich auch daran, dass im Plangebiet nur für dieses Grundstück eine Dreigeschossigkeit festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem tatsächlichen baulichen Bestand teilweise reduziert. In einem Teilgebiet wird die GRZ von 0,4 auf 0,25 beschränkt, um hier eine lockere Bebauung zu erhalten, die nicht weiter verdichtet werden soll. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ im Allgemeinen nur um 50 % überschritten werden darf, ist unter Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass die GRZ jeweils um bis zu 100% überschritten werden darf. Dies ist erforderlich, um u. a. die notwendigen Stellplätze, Garagen und Terrassen errichten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird vollständig von drei auf zwei reduziert. Auch mit dieser Planänderung verfolgt die Gemeinde das Ziel keine weitere bauliche Verdichtung über das bisherige Maß hinaus mehr zuzulassen, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung weitestmöglich zu erhalten. Aller-

dings sind im Ursprungsplan für die Baufenster an der Strandstrasse die Geschosszahlen differenziert auf dreigeschossig an der Strandstrasse und eingeschossig im rückwärtigen Bereich. Dieser Unterteilung entfällt künftig zugunsten einer insgesamt Zweigeschossigkeit. Für das Flurstück mit besonderem Nutzungszweck – Hotel – an der Ecke Dr. Karl-Krause-Strasse wird die Geschossigkeit bestandsorientiert auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Nutzungsart entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

Unter Ziffer 2.3., Höhen der baulichen Anlagen, sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachformen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Baukörper entlang der Strandstrasse sich zumindest hinsichtlich der Gebäudehöhen und Dachformen anpassen.

Für die Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung gilt die Festsetzung, dass hier höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass nicht zu viele Kleinstwohnungen entstehen, die dann als Zweitwohnungen genutzt werden.

4. Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bebauungsplanung die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat deshalb für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen.

Entsprechend der Ziffer 8.2.3 des Gutachtens wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht festgesetzt. Diese sind gestalterisch nicht akzeptabel.

5. Ver- und Entsorgung

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

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**

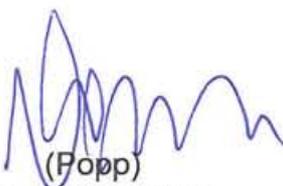
Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand nur Kosten für das Planverfahren.

7. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 21.03.2002 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 14.06.2002




(Popp)
- Bürgermeister -