

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 a der Gemeinde Timmendorfer Strand,  
- An der Waldkapelle -

### 1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 EW ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes gesehen.

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

### 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes Timmendorfer Strand.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Flurstücke 113/13 und 119,  
im Nordosten durch die Achse der Strandallee,  
im Südosten durch die Achse der Wohldstraße und  
im Südwesten durch die seeseitige Begrenzung der Straße

- An der Waldkapelle -

Das Bebauungsplangebiet umfaßt 3,0 ha.

### 3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde, sowie die am 29.08.1973, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42 genehmigte 2. Flächennutzungsplanänderung und die am 26.02.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.42 genehmigte 4. Flächennutzungsplanänderung.

### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Nutzungsstruktur - überwiegend gewerblicher Fremdenverkehr - durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu sichern und auszubauen. Deshalb werden in Übereinstimmung mit der generellen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die für ein Seeheilbad wichtigen Baugebiete in der Nähe zentraler Kureinrichtungen als Sondergebiete -Kurgebiete- festgesetzt. Der Zweck der Kurgebiete ist durch den gewerblichen Fremdenverkehr und das Heil- und Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit in Familienseebädern bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mußte aus lagebedingten Gründen für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt werden. Das dieses zulässig ist, ergibt sich aus § 16 Abs. 5 BauNVO und der auf das Ziel der Qualitätsverbesserung ausgerichteten Ordnungs- und Gestaltungsaufgabe des Bebauungsplanes.

Das Baugebiet SO 0,2 (0,5) umfaßt insgesamt 5 Grundstücke in der Strandallee. Die Maßfestsetzung ergab sich aus der für Fremdenverkehrsorte wichtigen Abwägung von Frei- zu Bauflächen in ortsgestalterisch bedeutender Lage. Die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes einerseits und die gewollte maßvolle bauliche Erweiterung mit ihrem zusätzlichen Platzbedarf für den ruhenden Verkehr andererseits waren in Einklang zu bringen. Außerdem ist eine erhaltenswerte Bausubstanz zu berücksichtigen.

Die vorhandene Bausubstanz auf den Flurstücken 117 und 116/1 ist für die Entwicklung eines Badeortes von kulturhistorischem Wert, da es sich um eine typische Landhausarchitektur handelt, entworfen und gebaut von Gropius Vater. Einengende Festsetzungen zielen darauf ab, diese Substanz auch im Interesse des Badeortes und des Fremdenverkehrs zu erhalten und notwendige Erweiterungen nur landseitig des natürlichen Strandwalles und damit den Blicken von der Strandallee entzogen, zuzulassen.

Das Baugebiet SO 0,3 (0,9) umfaßt drei Grundstücke in markanter Ecklage der Straßen Strandallee/Wohldstraße. Diese Bausubstanz wurde bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes realisiert. Dem Eckgrundstück -Hotel- und Restaurantnutzung- kommt eine ortsgestalterische Bedeutung zu, als hier eine wichtige landeinwärtsführende Verbindung zu markieren war. Neben der besonderen Nutzung wurde durch das vierte Vollgeschoß (Staffelgeschoß) dem entsprochen. Das Gebäude auf dem Flurstück 108/11 ist für den verhält-

nismäßig jungen Badeort insofern bedeutsam, als es sich um das Erste und noch erhaltene Bauwerk von Timmendorfer Strand handelt. (Gleißer Kate).

Das Baugebiet SO 0,25 (0,7) mußte allein schon aus seinem Zuschnitt heraus gesondert behandelt werden. Mit verhältnismäßig kurzen Längen grenzt es an die Erschließungsstraßen "An der Waldkapelle" und "Wohldstraße". Daraus ergibt sich, daß die Hauptbaumasse nur im Blockinnern -wie auch angängig vorhanden- verwirklicht werden kann. Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Geschoßzahlen wird der Übergang von der dreigeschossigen Bebauung landseitig der Strandallee zu der zweigeschossigen Bebauung an der Waldkapelle vollzogen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der ursprünglichen Bettenzahl des Hotels unter Berücksichtigung eines heute höheren Nutzflächenanteiles je Bett und durch zusätzliche therapeutische Einrichtungen und Anlagen. Die Maßfestsetzung unterstreicht das Ost-West-Gefälle dieses Planungsgebietes welches sich übrigens aus der zentrumsbezogenen Gesamtplanung ergibt.

Das SO 0,3 (0,6) Gebiet stellt eine Bestandsfestsetzung vom Maß der baulichen Nutzung, von der überbaubaren Fläche und der Geschoßzahl dar, weil aufgrund des guten Zustandes in absehbarer Zeit keine Änderungen wünschenswert noch zu erwarten sind.

Das WA-Gebiet ist aufgrund seiner Lage und seines Zuschnittes für eine überwiegende gewerbliche Fremdenverkehrsnutzung nicht geeignet. Art und Maß der baulichen Nutzung stimmen mit den nordwestlich angrenzenden Grundstücken -außerhalb des Geltungsbereiches- überein. Die Eigentumsstruktur ver-

hindert eine derzeitige Veränderung.

Das für Timmendorfer Strand charakteristische Ortsbild -Verbund Wald und Strand- wird in diesem Bereich besonders deutlich. Die Festsetzungen des B-Planes zielen darauf ab, den vorhandenen waldartigen Bestand zu sichern und zu erhalten. Verbindliche Festlegungen der Zufahrten zu den Flurstücken und die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sollen den Vorgartenbereich entlang der Strandallee als Charakteristikum des Ortes sichern.

Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung können nach Realisierung der Planung mit folgenden Bettenzahlen bzw. Wohnungen gerechnet werden.

| Flurstck. | Nutzung(Name)      | vorh.GF  | mögl.GF   | vorhandene |    | mögliche |    |
|-----------|--------------------|----------|-----------|------------|----|----------|----|
|           |                    | in qm    | lt.B-Plan | Betten     | WE | Betten   | WE |
| 117       | Pastorat           | -        | -         | -          | -  | -        | -  |
| 116/1     | Pension, Röhl      | 528      | 1500      | 20         | -  | -        | 7  |
| 116/2     | Pension, Waldschm. | 400      | 1100      | 24         | -  | 50       | -  |
| 111/2     | Landh.Miramar      | 313      | 480       | 6          | -  | 13       | -  |
| 110/1     | Pension,           |          |           |            |    |          |    |
|           | Haus Romantica     | 355      | 720       | 18         | -  | 33       | -  |
| 109/1     | Pension Ancora     | 1011     | 1011      | 30         | -  | 30       | -  |
| 108/18    | Hotel Atlantis     | 2394     | 2394      | 90         | -  | 90       | -  |
| 108/16    | Wohnungen          | 1630     | 1630      | -          | 30 | -        | 30 |
| 112/3     | Hotel Insel        | 1000     | 3600      | 85         | -  | 153      | 8  |
| 113/6     | Wohnungen          | 3100     | 3100      | -          | 28 | -        | 28 |
| 118/1     | Gästeh.Johannsen   | 490      | 360       | 17         | -  | 17       | -  |
|           |                    | 11221 qm | 15535 qm  | 290        | 58 | 386      | 73 |

Resultat:

Nach Realisierung der Planung ist mit einem Zuwachs von rd. 100 Betten und 15 Wohnungseinheiten zu rechnen. Diese werden aufgrund des Einzeleigentums nicht in einem zeitlichen noch räumlichen Zusammenhang entstehen.

Der notwendige Parkplatzbedarf wird in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen der Verkehrsstudie vom ..... nur noch auf den Auffangparkplätzen gedeckt.

Langfristig ist vorgesehen, die Kurgebietszonen der Gemeinde innerhalb angeordneter Ruhezeiten von jeglichem nicht notwendigen Fahrverkehr zu befreien. Der nächste Auffangparkplatz liegt in einer Entfernung von rd. 300 m mit einem Fassungsvermögen von rd. 1000 Ständen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet, ebenso die Entsorgung der Abwässer, die der bestehenden Kläranlage, die kürzlich erneuert wurde, zugeführt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die Regenwasserleitung.

In der Strandallee sind alle Versorgungsleitungen (Gas NW 125 Wasser NW 175) und Abwasserkanäle (NW 300) vorhanden.

Die Leitungen sind für den aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Bedarf ausreichend.

Die Wasserver- und Entsorgung sowie die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und

sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet und zwar in der vorläufig weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Timmendorfer Strand.

Die Brunnen mit der vorläufig engeren Schutzzone sind dargestellt.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterverordnung vom 15.03.1970 (GV0Bl.Schl.Holst. 209) zu beachten.

#### 6. Überschwemmungsgebiet

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.

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

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

7.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

7.2 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung werden voraussichtlich nicht erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten Geländes durch freihändigen Erwerb erfolgen soll.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein voll erschlossenes Gebiet handelt, werden kostenverursachende Maßnahmen nicht entstehen.

Timmendorfer Strand, den 07. APRIL 1978

- Der Bürgermeister -



*Handwritten signature in blue ink.*