

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 b der Gemeinde Timmendorfer Strand.

1. Allgemeines

1.1 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.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Gemarkung Klein Timmendorf, Flur 1. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordosten durch die seeseitige Begrenzung der Strandallee, im Süden durch die Flurstücke 117, 118, 113/9 und 113/11, im Südwesten durch den Staatsforst Eutin 145/8 bzw. Golf- und Sporthotel Timmendorfer Strand, im Nordwesten durch das Flurstück 128.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde sowie die vom 29.08.73 Az.: IV 81 b-312/2-55.42 genehmigte 2. Flächennutzungsplanänderung.

Gegenüber den Darstellungen der 2. Flächennutzungsplanänderung enthält der B-Plan folgende Änderung:

Die bisherige Darstellung der drei Grundstücke im südlichen Geltungsbereich SO-Gebiet wird in ein WA-Gebiet umgewandelt. Dieser Punkt wird bei der vierten F-Planänderung berücksichtigt

1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Timmendorfer Strand ist aufgrund seines Standortes und durch eine traditionelle Entwicklung unterstützt zu einem bedeutenden Seebade- und Erholungsort geworden. Diese Entwicklung soll durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung gefördert werden, um somit die Wirtschaftskraft der Gemeinde auszulasten und zu stärken.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teilausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 der in drei Abschnitte unterteilt wurde.

Teil a, nordwestlich des vorliegenden Bebauungsplanes, weist kleinere Grundstücke mit enger Bebauung auf.

Teil b, der vorliegende Bebauungsplan, große Grundstücke mit lockerer Bebauung.

Teil c, südöstlich des Geltungsbereiches, beidseitig erschlossen.

Das für Timmendorfer Strand charakteristische Ortsbild, nämlich die Verbindung von Wald und Strand wird im Gebiet

des vorliegenden Bebauungsplanes besonders deutlich und soll als typisches Gestaltungsmerkmal erhalten bleiben. Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, dessen verbindliche Festsetzungen darauf abzielen, den Charakter der lockeren, durchsichtigen Bebauung zu sichern, den Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere wird Wert darauf gelegt, daß entlang der Strandallee ein ca. 30 m breiter unbebaubarer Grundstücksstreifen erhalten bleibt mit seinem waldartigen Baumbestand. Aus diesem Grund wurde die Festlegung einer neuen Bauflucht notwendig. Aus strukturellen und fremdenverkehrswirtschaftlichen Überlegungen ist es notwendig, dieses bevorzugte Baugebiet weitestgehend dem gewerblichen Fremdenverkehr vorzubehalten. Der Bau von Zweitwohnungen soll auf ein erträgliches Maß eingeschränkt werden. Dieses führte zu der Festsetzung des Sondergebietes (Kurgebiet). Um den Fußgänger eine Verbindung Wald - Strand zu ermöglichen, ist die Verlängerung des Fußweges entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches unumgänglich.

Die planerischen Maßnahmen können nur durch eine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet werden. Somit muß eine Bebauung nach § 34 BBauG ausscheiden.

Gemäß der Kriterien des § 34 BBauG könnte innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Baumasse entstehen:

Die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 122, 123, 124, 126 und 127 entsprechen einer 3geschossigen Bebauung. Die zulässige Bebauungstiefe kann mit 18 m angenommen werden. Es ist eine offene Bauweise vorhanden.

Legt man diese Werte für die Ermittlung der nach § 34 BBauG zulässigen Geschoßfläche zugrunde, so ergeben sich bezogen auf die einzelnen Flurstücke, folgende Größenordnungen.

Flur- stück	Grund- stücks- breite m	Haus- breite unter	Haus- tiefe	Grund- fläche	Zahl d.Voll- geschoße	Geschoß- fläche	Betten 25 qm/ Bett
----------------	-------------------------------	--------------------------	----------------	------------------	-----------------------------	--------------------	--------------------------

Beachtg.

d.Bauwiches

(2 x 4,5)

119	25,50	16,50	18,00	297	3	891	36
121	26,50	17,50	18,00	315	3	945	38
122	40,00	40,00	18,00	720	3	1440	58
123	44,50	35,50	18,00	639	3	1917	77
124	54,00	45,00	18,00	310	3	2430	97
126	23,00	14,00	18,00	252	3	756	30
127	24,50	15,50	18,00	279	3	837	33

9216 qm 369 Betten

=====

Aufgrund der vorliegenden Projekte für die Flurstücke 123 und 124 werden pro Bett 25 qm Geschoßfläche ermittelt. Unter Berücksichtigung dieses Flächenkoeffizienten könnten bei einer Bebauung nach § 34 BBauG innerhalb des Geltungsbereiches 9216 qm = 369 Betten geschaffen werden.

25 qm/Bett

Die geplante Bebauung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes würde demgegenüber, wiederum bezogen auf die einzelnen Flurstücke, folgende Geschoßfläche ermöglichen:

Flurstück	Grundstücksgröße	qm	GFZ	Geschoßfläche in qm	Betten 25 qm/Bett
119	1060		0,75	795	32
121	2340		0,75	1750	70 Spezial-
122	6440		0,75	4830	192 tourismus
123	4250		0,75	3180	134 - " -
124	4300		0,75	3200	131 - " -
126	1110		0,75	830	33 - " -
127	2100		0,75	1570	63 - " -
				16155 qm	655 Betten
				=====	

Auf dem Flurstück 121 unterhält die Bundespost ein Erholungsheim, auf dem Flurstück 122 betreibt die Kirche ein Müttererholungsheim und auf dem Flurstück 127 wiederum die Post ein Erholungsheim.

Darüber hinaus ist für das Flurstück 123 durch Vertrag vom 18. September 1972 zwischen der Gemeinde Timmendorfer Strand und Helmut Battenfeld KG., Hamburg 1, festgelegt, daß die vorgesehenen Betten mit Personen zu belegen sind, die das Präventionszentrum, in dem Herz- und Kreislaufkrankungen vorgebeugt werden soll, in Anspruch nehmen. Die für die Prävention in Betracht kommenden Personen können nicht in der vorhandenen Klinik, sondern nur in dafür geeigneten

Beherrbergungsbetrieben untergebracht werden.

Diese vier Grundstücke mit insgesamt 459 möglichen Betten werden also für den gesundheitsorientierten Fremdenverkehr genutzt und sind somit dem Spezialtourismus zuzuordnen, der nicht der Konsolidierungsphase unterliegt.

Auf dem den allgemeinen Fremdenverkehr verbleibenden Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches können noch 196 Betten untergebracht werden.

Durch Abriß der Gebäude ist ein Abgang von 35 Betten zu verzeichnen. Somit verbleibt ein Bettenzuwachs von 161 Betten. Davon entfallen 131 Betten auf den Seniorenwohnsitz. Lediglich die Projekte auf den Flurstücken 123 und 124 sollen noch vor 1975 in Betrieb genommen werden.

1.5 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 Oberflächenwässers 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.

1.6 Oberschwemmungsgebiet

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.

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

2.1 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 Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.2 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.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Kauf und Ausbau der Wegeparzelle (Profil II) die einzige Kostenverursachende Maßnahme.

3.1 Kostenberechnung im einzelnen:

3.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i. V. mit § 40 BBauG) für

3.111 den Erwerb und die Freilegung
der Flächen für Erschließungs-
anlagen

11.000,-- DM

3.112 die erstmalige Herstellung der
Erschließungsanlagen einschl.
für ihre Entwässerung und ihre
Beleuchtung

24.000,-- DM

3.113 Kostenverteilung aufgrund der
Satzung über Erschließungs-
beiträge

Gesamtkosten

35.000,-- DM

Erschließungsbeiträge

31.500,-- DM

Gemeindeanteil

3.500,-- DM

Die Finanzierung erfolgt aus ordentlichen Haushalts-
mitteln bzw. durch "Innere Darlehen".

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -