B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 c der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet landseitig der Strandallee von der Bergstraße bis zur Wohldstraße.

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gebietes bei vorhandenem Investitionsdruck, welcher in verschiedenen Eigentumswechseln und Bauvoranfragen sichtbar wird, zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Zudem wird im Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-Holst.- S. 315) und der 2. Änderung vom 25.4.1973 unter 35 (3) die Forderung erhoben, daß innerhalb einer Intensivzone, welche als Streifen von 300 m Breite anschließend an den Strand/Deich definiert wird, fremdenverkehrsmäßige Nutzungen nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen erfolgen sollen.

2. Einfügung des Bebauungsplanes in die Bauleitplanung der Gemeinde Timmendorfer Strand, die Regionalplanung und Raumordnung

2.1 Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 Einw. ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Nach dem Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 32.2 gehört dieser Küstenbereich der Lübecker Bucht zu einem Fremdenverkehrsordnungsraum, welcher im Regionalplan für den Planungsraum II - Stadt Lübeck + Kreis Ostholstein - vom 15. September 1976 (Amtsblatt Schl.-Holst. S. 631) unter 3.4 allgemein als Küstenbereich von 5 km Breite bestimmt und in der Karte 1 in seiner festgelegten Größe eingetragen ist.

2.2 Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe beschäftigt, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grund wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes gesehen. Landesraumordnungs- und Regionalplan tragen dieser Entwicklung Rechnung und setzen als Ziele: Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung des Fremdenverkehrs. Der Raumordnungsplan konkretisiert die Zielsetzungen unter 31.4 (2) im Hinblick auf den Charakter der Fremdenverkehrsgemeinde: Das Orts- und Landschaftsgefüge soll durch Bauten nicht beeinträchtigt und eine gesunde Fortentwicklung des mittelständischen Fremdenverkehrsgewerbes gewährleistet werden (31.6). Ebenso fordert der Regionalplan eine pflegliche Behandlung des Landschafts- und Ortsbildes sowie eine organische Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs (1o.1.3) in Richtung Modernisierung ggfs. Ausbau (6.5.2).

2.3 Diesen Forderungen entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: 31 a - 312/2 - o3.1o genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde, ferner die am 26.2.76, Az.: IV 81o b - 812/2 - 55.42 genehmigte 4. Flächennutzungsplanänderung sowie die 7. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 8.12.77, Az.: IV 81o b - 512.111 - 55.42.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 2o. April 1978 verhängte Veränderungssperre (gen. 19.5.78, Az.: 611-3-o41/B 18c VS), deren Verlängerung die Gemeindevertretung am 1.4.198o beschloß.

3.2 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet des Brunnens der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes Ostholstein, Wasserwerk Timmendorfer Strand und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 Lagerbehälterverordnung vom 15.9.197o (GVOBl. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.1o.7o (Amtsbl. lV Schl.-Holst. 197o S. 612). Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

3.3 Für einen Teil des Bebauungsplangebietes, und zwar die an der Strandallee gelegenen Baugrundstücke und den Kurpark gilt die Kreisverordnung zum Schutze von Grünflächen und Bäumen in der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 8. März 1977 (Amtl. Anz. f.d. Kreis Ostholstein).

3.4 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 Hoch-

wasserschutzanlage müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden.
Bei 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 + 3,5o m über NN liegen.

4. Lage des Baugebietes und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.1 Lage des Baugebietes.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zusammenhang der bereits um die Jahrhundertwende entstandenen Bebauung des geschlossenen Siedlungsgebietes der Gemeinde Timmendorfer Strand entlang des Strandes nordwestlich des Gemeindezentrums.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet liegt hinter der den Strand abschließenden, bewaldeten und mit Büschen bewachsenen Nehrungsdüne. Im Westen grenzt die als Ackerland genutzte und bewaldete Grundmoränenlandschaft an das verlandete und angeschüttete ehemalige Haff. Charakteristisch für das Ortsbild sind die verbliebenen für diese Landschaft typischen Bäume: Föhren, Kiefern und andere auf der Düne und dem Dünenhang, Eichen, Erlen, Weiden im verlandeten Haff (Teiche im Kurpark) und Buchen auf den Grundmoränen.

4.3 Baubestand

4.3.1 Die Baugrundstücke im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden mit älteren um die Jahrhundertwende vorsichtig im Baumbestand errichteten Villen für Zwecke des Fremdenverkehrs (Hotels, Pensionen, Cafés, Läden) genutzt. An einzelnen Stellen sind die älteren Gebäude durch Neubauten ersetzt, häufiger jedoch durch An- und Umbauten erweitert. Die Gebäude sind meist zweigeschossig, teils dreigeschossig mit ausgebautem Dach.

4.3.2 Im südöstlichen Bereich stehen auf den Baugrundstücken neben Wohngebäuden, Pensionen, Gastwirtschaften auch Einzelhandelsgeschäfte des tägl. Bedarfs (insbesondere an der Bergstraße). Die Bebauung ist zwei- und dreigeschossig, relativ locker.

4.3.3 Zwischen beiden Baugebieten liegt das Gelände des Kurparks.

4.4 Erschließung

4.4.1 Das Gebiet wird durch die von Südosten nach Nordwesten verlaufende Strandallee erschlossen und an das örtliche und überörtliche Netz (Umgehungsstraße B 76) angebunden.

4.4.2 Die Straße Am Kurpark, Friedrich-August-Straße, Wohldstraße, Schmilinskystraße und Kurparkstraße erschließen die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet.

4.4.3 Die Bergstraße, die das Gebiet tangiert, dient - wie die Strandallee - als Haupterschließungsstraße im örtlichen Verkehrsnetz und bindet dieses im Westen an die Bäderrandstraße (B 76), bzw. in der Verlängerung an die Bundesautobahn in Ratekau an.

4.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke sind, ausgenommen das größere Areal des Kurparks, ausnahmslos in Händen privater Grundeigentümer. Immobiliengesellschaften sind nur unbedeutend vertreten.
Die Größe der Grundstücke schwankt zwischen 5oo m^2 und über 1ooo m^2. Durchschnittlich sind sie um 8oo - 1ooo m^2 groß.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan folgen den Aussagen des Regionalplanes und den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.
Gemäß den Zielvorstellungen einer pfleglichen Behandlung des Landschafts- und Ortsbildes sowie einer organischen Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs in Richtung Modernisierung sind Art und Maß der Nutzung differenziert festgesetzt (siehe Pkt. 2).

5.1 Die bauliche Nutzung im Mischgebiet

Die Festsetzungen auf den Baugrundstücken entlang der Strandallee sind so getroffen worden, daß eine der Bedeutung des zentralen Bereiches der Gemeinde Timmendorfer Strand (Unterzentrum im Landesraumordnungsplan) entsprechende intensivere Bebauung ermöglicht wird, ohne daß der Charakter der bislang offenen Bebauung sich grundlegend verändert.

Seite 7 neugefaßt nach Genehmigung vom 31.03.1982

28/10.82

Auf den Baugrundstücken an der Ecke Bergstraße/ Strandallee ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen, um die zusammenhängende Bebauung im Zentrum am Timmendorfer Platz bis in die obere Bergstraße an den Rand des Kurparks fortzusetzen.

Die auf dem Flurstück 70/2 festgesetzte hohe Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung und ist für dieses Eckgrundstück aus den im vorstehenden Absatz genannten Gründen wünschenswert.

Auf den Flurstücken 65/1, 65/3 u. 65/4 soll die Streubebauung/ zugunsten einer eingeschossigen Zeile geändert werden. Der vorgesehene Baukörper fügt sich in die den nördlichen Kurpark umrahmende Randbebauung und bildet den Abschluß des davor liegenden Kurparkgeländes ohne besonders hervorzutreten.

5.2 Die bauliche Nutzung in den Sondergebieten
- Kurgebiete -

5.2.1 Diese Baugebiete sind als Sondergebiet - Kurgebiet - ausgewiesen, weil die Baugrundstücke in den Baugebieten auf Grund ihrer Nähe zum Kurstrand fast ausschließlich im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurbetrieb durch Fremdenverkehrsbetriebe genutzt werden. Die Sicherung dieser Nutzungsstruktur ist für das Seeheilbad Timmendorfer Strand eine wichtige generelle Zielsetzung zur Erhaltung und zum Ausbau der Fremdenverkehrsstruktur. Aus diesem Grunde erfolgen Einschränkungen bezüglich der zulässigen Betriebe und Anlagen. Die Wirtschaftlichkeit dieser Einschränkungen (Nr. 1.1 des Textes) sollte in bestimmten Zeitabständen überprüft werden.

Vom (Versorgungs-) Zentrum der Gemeinde sind die Gebiete durch den Kurpark getrennt.

5.2.2 Allgemein wird bei der Festsetzung der Nutzung in diesen Baugebieten folgende Zielsetzung verfolgt: Erhaltung des ortstypischen Charakters mit aufgelockerter Bebauung auf baumbestandenen Grundstücken durch Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche, welche zwar hauptsächlich die zur Zeit überbaute Fläche umfaßt, jedoch auch Raum für Erweiterungsbauten läßt und Neubauten in die vorhandene Bebauung einordnet.

5.2.3 Die Ausweisung des gleichen Maßes der Nutzung, wie sie einem zu eng gefaßten Gleichheitsgrundsatz entsprechen würde, verbietet sich aus folgenden Gründen:

1. aus der städtebaulichen Lage heraus
2. wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen.
   Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergäben bei gleichem Maß der Nutzung sehr unterschiedliche Baumassen, eine städtebauliche Ordnung wäre nicht erkennbar.

Die Baugebiete mit ihrem Bestand ergeben bei aller Vielfalt im großen und ganzen ein einheitliches städtebauliches Bild. Mit weiteren einengenden Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestalt wie Dachneigung und Firstrichtung wird man der Umgebung und auch der für Fremdenverkehrsorte erwünschten Vielfalt innerhalb einer offenen, lockeren Bebauung nicht gerecht.

Seite 9 geändert aufgrund Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.06.1982 i.A. Dabbe

Deshalb wird auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet. Die Vergangenheit hat auch gezeigt, daß von derartigen Festsetzungen innerhalb bebauter Gebiete zu häufig berechtigte Ausnahmen gewährt werden mußten.

Grundstückszufahrten sind soweit möglich jeweils zu zweien zusammengefaßt und die Stellplätze/Garagen auf den hinteren Grundstücksteilen vorgesehen, damit die Vorgartenflächen frei von ruhendem Verkehr bleiben und gärtnerisch gestaltet die Qualität des Kurgebietes erhöhen.

In jedem Einzelfall hat die Kreisbauaufsichtsbehörde nach § 67 Abs. 9 LBO zu prüfen, ob Stellplätze zulässig sind oder ob eine geschlossene Garagenanlage gefordert werden muß, um die nötige Wohnruhe zu gewährleisten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind ausserdem 115 Gemeinschaftsstellplätze für das SO-Kurgebiet festgesetzt.

Die verhältnismäßig tiefen Baugrundstücke an der Strandallee sind entsprechend ihrer städtebaulich wirksamen Lage bezüglich Maß der Nutzung unterschiedlich behandelt worden. Es wird ein Südost-Nordwest-Gefälle in Übereinstimmung mit einer Schwerpunktbildung im Kurzentrum angestrebt. Hieraus ergibt sich, daß das zulässige Maß der Nutzung auf dem Flurstück 99/9 geringer ist als vorhanden.

In dem Baugebiet zwischen den Straßen "Friedrich-August-Straße" und "Am Kurpark" sind die zum Kurpark ausgerichteten Grundstücke und Grundstücksteile mit einer höheren Nutzung versehen als jene, die an der Friedrich-August-Straße liegen. Die Gründe dafür sind: Erhaltung der städtebaulichen Situation, insbesondere am Kurpark, und die "Am Kurpark" vorgelagerte Grünfläche des Kurparks läßt eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke zu, ohne daß eine Qualitätsminderung eintritt. Die zur Friedrich-August-Straße ausgerichteten Grundstücke und Grundstücksteile sind traditionell weniger dicht oder gar nicht bebaut.

Die Ausweisung der Nutzung im Baugebiet zwischen der "Friedrich-August-Straße" und der "Wohldstraße" läßt bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen etwa gleich große Baumassen zu.
Gesondert behandelt wurden die Eckgrundstücke im südlichen Bereich der Baugebiete. Zwischen "Wohldstraße" und "Friedrich-August-Straße" ist das neu errichtete Kinderheim im wesentlichen festgeschrieben. Die auf den Flurstücken 88 und 87 festgesetzte Geschoßzahl erfolgt mit Rücksicht auf die vorhandenen drei- und viergeschossigen Gebäude in der Schmilinsky-Straße. Das auf dem Flurstück 151/1 festgesetzte Maß der Nutzung - möglich durch die umliegenden Freiflächen und weniger dicht bebauten Allgemeinen Wohngebiete - räumt dem vorhandenen Fremdenverkehrsbetrieb beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten ein.

5.3 Die bauliche Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten

Die von Norden in den Kurpark hineinragenden Grundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die vorhandenen Gebäude werden damit zwar unter Bestandschutz gestellt, größere Erweiterungen oder gar den Erholungswert des Kurparks durch Störungen beeinträchtigende Umnutzungen sollen jedoch nicht erfolgen, um die Wirkung des Parks nicht zu beeinträchtigen.
So soll durch das geringe Maß der Nutzung eine dichte, weiter in den Kurpark hineinragende Bebauung ausgeschlossen werden. Durch eine weitgehende Einschränkung der zulässigen Nutzung soll eine Umwandlung des Wohngebietes in ein Sondergebiet verhindert werden.
Außerhalb des Geltungsbereiches setzt sich das Wohngebiet im Norden und - den Kurpark umrahmend - im Süden und Westen fort.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Mitten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Kurpark der Gemeinde Timmendorfer Strand mit zahlreichen Zugängen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

5.4.2 Die ihn südlich begrenzende Kurparkstraße soll als Verlängerung der Kurpromenade in den Kurpark bis zum Bereich der Tennissportanlagen als Promenade ausgebaut werden, da eine solche, in der Führung klare Verbindung bislang fehlt. Südwestlich der Strandallee dient diese Promenade gleichzeitig zur Anbindung der letzten beiden Baugrundstücke. Der vom Großparkplatz an der Wohldstraße in den Kurpark führende Zugang - zugleich Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke - soll durch die in der Planzeichnung dargestellte alleeartige Bepflanzung attraktiver gestaltet werden und zugleich eine klare Richtung angeben.

5.4.3 Besondere Beachtung ist dem Baumbestand im Bebauungsplangebiet geschenkt worden.
Die Grundstücke an der Strandallee und der Kurpark sind durch eine Verordnung des Kreises Ostholstein (siehe 3.3) zum Schutze der Grünflächen und Bäume erfaßt. Der Schutz der Bäume ist auf die übrigen Baugrundstücke ausgedehnt worden, da es sich um ein Charakteristikum des Ortsbildes von Timmendorfer Strand handelt.
Dies gilt insbesondere für die als Sondergebiete - Kurgebiete - ausgewiesenen Teile des Bebauungsplangebietes. Zusätzlich ist ein Mindestbaumbestand festgesetzt, welcher als Standard für die Baugebiete im Kurbereich angesehen wird und allgemein als Ziel gilt.
Die letztgenannte Festsetzung soll nicht nur die Tendenz eines schwindenden Baumbestandes aufhalten, sondern sie umkehren.

6. Erschließung

Das Erschließungssystem für den fahrenden und ruhenden Verkehr ist mit Ausnahme der unter 5.4 behandelten Kurparkstraße unverändert.

7. 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. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.
Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswag sind die Abstände gem. den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

8. Kosten

Folgende Kosten entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes:

1. Ausbau Kurparkstraße	65.000,-- DM
2. Ausbau Bäckergang	2o.000,-- DM
3. Grünanlagen	7.000,-- DM
	92.000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

9. Planverwirklichung

9.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

9.2 Bodenordnung

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 gem. § 45 ff BBauG vorgesehen.

Soweit andere Maßnahmen der Bodenordnung notwendig sind, werden, falls sie in Betracht kommen, die §§ 8o ff BBauG und ggfs. 85 ff BBauG angewandt.

Timmendorfer Strand, den 21. Dez. 1981

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND KREIS OSTHOLSTEIN