

## B e g r ü n d u n g

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 c  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
für das Gebiet zwischen Bergstraße / Strandallee / Kurparkstr.  
und Kurpark.

### 1. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 18 c

Der Bebauungsplan Nr. 18 c wurde mit Erlaß des Landrates  
des Kreises Ostholstein vom 31. März 1982, Az.: 611-0/2 -  
042/B 18 c - Hi/lat., genehmigt.

Der Aufstellung lag der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.:  
IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan, die  
am 26.02.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.42, genehmigte 4.  
Flächennutzungsplanänderung und die 7. Flächennutzungsplan-  
änderung, genehmigt am 08.12.1977, Az.: IV 810 b - 512.111 -  
55.42, zugrunde.

### 2. Lage und Umfang der Teilaufhebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten  
Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Gemarkung  
Klein Timmendorf.

Das Gebiet wird begrenzt:

im Nordosten durch die Achse der von Sydowstraße  
im Südosten durch die Achse der Bergstraße  
im Südwesten und Nordwesten durch den Kurpark.

### 3. Begründung für die Teilaufhebung

Das Ortszentrum von Timmendorfer Strand ist sowohl für Kur- und Tagesgäste als auch für die Bewohner attraktiv. Die Gründe dafür sind

- daß der Schwerpunkt des Kur- und Badelebens mit dem Versorgungsbereich des Unterzentrums zusammenfällt;
- der hohe Standort der Dienstleistungseinrichtungen auf dem Fremdenverkehrs- und Versorgungssektor;
- die starke Durchgrünung des Ortes und die daraus resultierende angenehme Atmosphäre.

Der Ausbau und die weitere Entwicklung des Ortszentrums wird jedoch durch Bebauungspläne, die mit ihren Geltungsbereichen radial in die Ortsmitte greifen ohne diese gänzlich abzudecken, beeinträchtigt. Insbesondere die Festsetzungen dieser Bebauungspläne über Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich verschiedentlich hemmend auf die bauliche Entwicklung und nachteilig auf das Ortsbild ausgewirkt. Um den für einen Fremdenverkehrsort strukturgefährdenden Bau von eigengenutzten Zweitwohnungen in Form der Kleinstwohnung einzuschränken, wurden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) mit Zentrumsbezug - in denen derartige Wohnungen allgemein zulässig sind - das Maß der baulichen Nutzung teilweise unterhalb des Bestandes festgesetzt. Damit wurde der Zweitwohnungsbau verhindert, aber auch der wirtschaftliche Anreiz zur Erneuerung überalteter Bausubstanz, und es kam zu den o.a. Beeinträchtigungen, die nunmehr ein erträgliches Maß zu sprengen drohen. Um aus diesem Zielkonflikt herauszukommen, bietet sich die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach

§ 7 BauNVO an mit seinem gewandelten Gebietscharakter gemäß der ÄnderungsVO 1977. Die vorhandenen zentralen Nutzungen werden in Mehrheit damit abgedeckt. Der Ausschluß sonstiger Wohnungen und ein stärker am Bestand orientiertes Maß baulicher Nutzung sichern das Planungsziel, nämlich die Erhaltung eines attraktiven Ortszentrums, ab. Deswegen wird die Teilaufhebung der Bebauungsplangebiete mit Zentrumsbezug Nr. 16 a, Nr. 19 mit 1. und 2. Änderung, Nr. 27, 1. Änderung, Nr. 36, 1. Änderung und Nr. 18 c sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Kerngebiete - erforderlich.

Gemäß § 2 a BBauG wurden diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 03.05.1984 in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die generelle Zielsetzung der Planung wurde allgemein anerkannt.

Timmendorfer Strand, den . . . . . - 7. Nov. 1984

- Der Bürgermeister -

*Hann Henn*

