

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet Timmendorfer Strand - Mitte - für die Grundstücke an der Strandallee - landseitig - von der Havenothstraße bis einschließlich des Flurstückes 136/9, sowie für das Sondergebiet an der Gorch-Fock-Straße.

1. Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 3. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 02.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42, sowie der genehmigte Bebauungsplan Nr. 19, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42 (19) vom 20.8.1975 zugrunde.
2. Ziel und Zweck der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19

### Zu TEIL B-TEXT

Ziff. 1.3 In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, daß der Nutzungskatalog des Sondergebietes - Kurgebiet - (nach § 11 BauNVO) nicht ausreichend definiert ist.

Zunehmend wird von Investoren versucht, Eigentumswohnungen als Zweitwohnungen oder andersgeartete Formen des Freizeitwohnens in den Sondergebieten unterzubringen. Diese vermehrt aufkommende Nutzungsänderung steht jedoch in starkem Widerspruch zu den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde über die sonstigen Sondergebiete - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO).

Die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben in Wohneigentum oder in andersgeartete Formen des Freizeitwohnens ließe auf Dauer die gewünschte und für Seeheilbäder wie Timmendorfer Strand notwendige kur- und fremdenverkehrswirtschaftliche Nutzung nicht zu. Diese Entwicklung gefährdet die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung, führt langfristig zu einer Umstrukturierung solcher Gebiete mit den entsprechenden Folgen für die gesamte Infrastruktur und ist geeignet, die Erholungsmöglichkeiten für wechselnde Kreise von Erholungssuchenden erheblich einzuengen.

In Timmendorfer Strand sind mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen im Dienstleistungsgewerbe tätig; d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung ist wirtschaftlich direkt von einer gesunden Kur- und Fremdenverkehrswirtschaft abhängig.

Die städtebauliche Idealstruktur für Orte wie Timmendorfer Strand (Seebad mit Kureinrichtungen) sollte daher etwa wie folgt gegliedert sein, um allen Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden:

- Das "Zentrum" sollten Sonstige Sondergebiete - Kurgelände - bilden, deren Sinn und Zweck zum Großteil in der Wiederherstellung der Gesundheit durch Erholung und Kuren liegt. Diese Gebiete sind daher als besonders schutzbedürftige Gebiete zu betrachten. Für Sonstige Sondergebiete- Kurgelände - sind daher in vielerlei Hinsicht "strengere Maßstäbe" anzusetzen, insbesondere auch für die Art der baulichen Nutzung.

So sind für ein Seeheilbad wie Timmendorfer Strand die wichtigen Baugebiete am Strand und in der Nähe zentraler Kureinrichtungen in erster Linie für Beherbergungsbetriebe mit therapeutischen Einrichtungen vorzuhalten.

Diese notwendige städtebauliche Absicherung ist nur über ein Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO) mit entsprechendem Nutzungskatalog zu gewährleisten.

- Um dieses eigentliche Kurzentrum sollten sich dann die Sondergebiete - Ferienhausgebiet - (§ 10 BauNVO) orientieren; denn in diesen Sondergebieten sind gegenüber dem Kurgebiet weitergehende Nutzungsarten möglich.

Eine weitere private bauliche Entwicklung mit dem einzigen Ziel, der Schaffung von Wohnungseigentum o.ä., muß für die Kurgebiete aus städtebaulichen Gründen unterbleiben. Sie würden auch im Widerspruch zum Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein stehen, der vorsieht, daß der gewerbliche Fremdenverkehr vorrangig durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung gestärkt werden soll. Die getroffenen Festsetzungen dieser 2. Änderung beeinträchtigen die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht in ihrem Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich in der Art der Nutzung, welche aus genannten Gründen für ein So-Kurgebiet allerdings unumgänglich sind.

Vorhandene Betriebe des Beherbergungsgewerbes zeigen, daß eine wirtschaftliche Nutzung in diesen Gebieten durchaus gegeben ist. Das Spektrum dieser Betriebe reicht von der kleinen Pension bis zum mittleren und großen Kurhotel.

Die erhöhte Rendite, die sich aus dem Verkauf oder der Umwandlung in Teileigentum in diesen Gebieten erzielen läßt, stellt eindeutig eine Diskrepanz zwischen den Ansprüchen der Allgemeinheit und denen einzelner Grundstückseigentümer dar.

Diese machte die textliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 notwendig.

Die Wirtschaftlichkeit des Nutzungskataloges sollte in bestimmten Zeitabständen überprüft werden, um die Rentabilität der Nutzung zu gewährleisten. Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Timendorfer Strand unverändert bestehen.

3. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Es sind der SCHLESWAG AG ggf. geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der SCHLESWAG AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der SCHLESWAG AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der SCHLESWAG AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Die Aussagen über bodenordnerische Maßnahmen und die Kosten bleiben gültig.

Timmendorfer Strand *12.08.1982*

- Der Bürgermeister -

*Vroni Jann*