

- 1 -

B e g r ü n d u n g

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner nachfolgenden 1. und 2. Änderung für das Gebiet zwischen Kurpark, Strandallee, Poststraße, Herrenbruchstraße bis Havenothstraße einschl. der Flurstücke 198 - 182/1 und 176/2 - 174/1.

1. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner 1. und 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde am 20.08.1975, Az.: 810 b - 813/04 - 55.42 (19) genehmigt.

Der Aufstellung lag der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan und die 3. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 02.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42, zugrunde.

Der Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung wurde am 23.10.1978 mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein, Az.: 611.3 - 042/B 19 (1) Hi/da, genehmigt. Ihm lag des weiteren noch die 9. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 26.09.1978, Az.: IV 810 b - 512.111- 55.42, zugrunde.

Der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung wurde am 31. 10.1982 vom Landrat des Kreises Ostholstein, Az.: 611 0/2 - 042/B 19 (2) - Hi/KK, genehmigt.

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 Strandallee
im Südosten durch das Flurstück 173/1
im Südwesten durch die Achse der Poststraße und
die Flurstücke 200/1 bis 176/4
im Nordwesten durch das Flurstück 217.

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 Standard 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 Zweit-

wohnungen in Form der Kleinstwohnung einzuschränken, wurde 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 *26.11.1990*

- Der Bürgermeister -

