

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
für das Gebiet im Einmündungsbereich der Gorch-Fock-  
Straße in die Strandallee zwischen Krug's Hotel und  
der Poststraße. Flurstücke 147/2, 154/7, 302/9, 302/10,  
302/11 und 306/16.

### 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.

### 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Timmendorfer Strand. Die vorliegende Änderung umfaßt die Flurstücke 147/2, 154/7, 302/9, 302/10, 302/11 und 306/16 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.464 ha.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - o3.1o genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 20.8.1975 Az.: IV 81o b - 813/o4 - 5542 (19) genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Genehmigung am 20.3.76 in Kraft.

4. Begründung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Am 15.7. 1982 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand für die genannten Flurstücke im Einmündungsbereich der Gorch-Fock-Strasse in die Strandallee zwischen Krug's Hotel und der Poststraße ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 durchzuführen.

Bei diesem Gebiet handelt es sich um Flächen, die bisher analog zu den Flächen an der Strandallee als Sondergebiet - Kurgebiet - nach § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen waren.

Die genannten Flächen ragen jedoch sehr weit in ein ansonsten zusammenhängendes Wohngebiet hinein, so daß hier die Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes und die nachbarrechtlichen Belange unausgewogen erscheinen.

Um dieses Abwägungsdefizit auszuräumen, wird hier - wie bereits in der 2o. Flächennutzungsplanänderung - eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen. Hiermit wird die "Lücke" im WA-Gebiet an der Poststraße geschlossen.

Innerhalb dieses Allgemeinen Wohngebietes wurde eine größere Grünfläche (privat) festgesetzt, in der sich außerdem noch ein kleinerer Teich befindet. Auf dieser Fläche existiert ein teilweise sehr guter, alter Baumbestand, der als unbedingt erhaltenswert anzusehen ist. Für Seeheilbäder wie Timmendorfer Strand sind neben den üblichen Kureinrichtungen sowie ausreichenden Sport- und Freizeiteinrichtungen auch größere zusammenhängende Grünzüge von wesentlicher Bedeutung für den Erholungswert. Als städtebauliches Oberziel ist daher auch die geordnete bauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung vorhandener, insbesondere zusammenhängender Grünzüge zu sehen. Im Fall dieser vorliegenden 4. Änderung ist daher auch im östlichen WA I-Gebiet eine geringfügige Erhöhung der Nutzungsziffern als Ausgleich gegenüber den Nachbargebieten vorgesehen, um die westliche Grünfläche mit Teichanlage bauleitplanerisch auf lange Zeit zu sichern. Um diesen Grünbereich möglichst umfassend zu sichern, wurde 1. eine private Parkanlage ausgewiesen und 2. die gesamte Fläche einschließlich des kleinen Teiches mit einem Gebot für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern belegt. Somit kann ein durchgehender Grünzug von der Poststraße über die Gorch-Fock-Straße bis zum Strand gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes zwischen öffentlichen und privaten Interessen wird daher zum Ausgleich zur Festsetzung dieser privaten Parkanlage das östliche Gebiet auf eine GRZ = 0,25 und eine GFZ = 0,4 erhöht.

Für das nördlich dieser Grünfläche gelegene Gebiet wird eine Festsetzung von max. zwei Geschossen bei einer GRZ = 0,25 und einer GFZ = 0,5 für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die festgesetzte 2-Geschossigkeit soll den Übergang zur 3-geschossigen Bebauung der Sondergebiete - Kurgebiet an der Strandallee bilden. Die Gorch-Fock-Straße soll in ihrem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstück als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Innerhalb des lichten Profiles werden wechselseitig Parkstreifen angeordnet. Die hierdurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrspur dienen der Verkehrsberuhigung. Zusätzlich ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume in diesem Bereich vorgesehen. Diese zu pflanzenden Bäume sollen sowohl den Verkehrsraum optisch einschnüren als auch die Grünverbindung von der privaten Grünfläche zum Strand bilden. An der östlichen Grenze des WA I-Gebietes wird ein 3,20 m breites Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierdurch soll eine kurze fußläufige Verbindung aus den südlichen Gebieten zum Strand gesichert werden.

Die Festsetzungen über das SO-Kur-Gebiet sind fast ausnahmslos aus dem Ursprungsplan übernommen worden, jedoch wurde die Grenze zwischen SO-Kur-Gebiet und WA-Gebiet neu festgelegt. Diese verläuft jetzt rechtwinkelig zur Straßenbegrenzungslinie der Gorch-Fock-Straße in einem Abstand von 12 m vom nördlichsten Punkt des Flurstücks 302/11. Dieses machte Änderungen an den überbaubaren Flächen notwendig.

##### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

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

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind keine kostenverursachenden Maßnahmen zu erwarten.

Timmendorfer Strand, den 7.8.1984



Bürgermeister -

*Krampe*