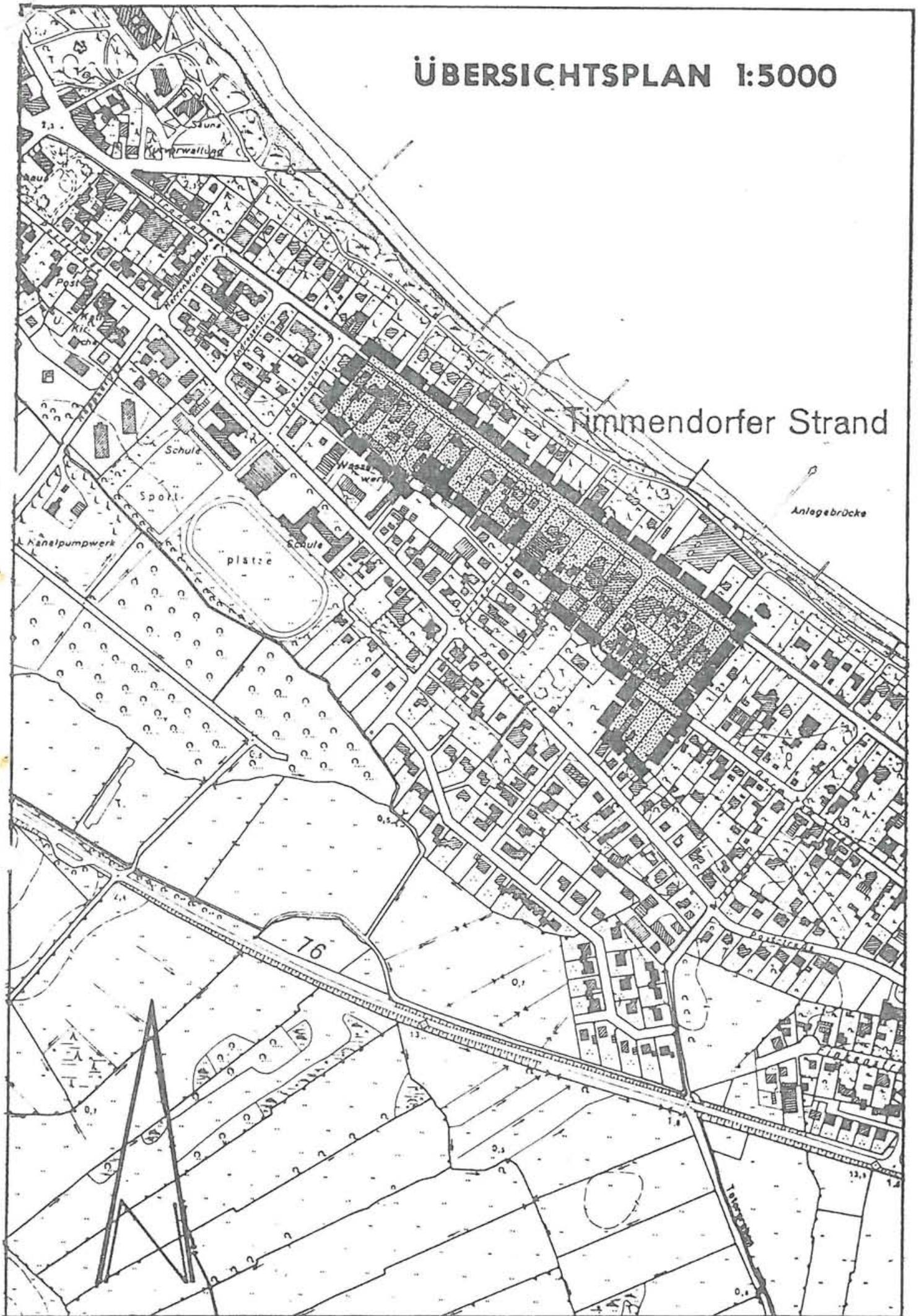


ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



B e g r ü n d u n g

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
der Gemeinde Timmendorfer Strand

für die Baugebiete in Timmendorfer Strand Mitte -
Strandallee Landseite für die Sondergebiets-
grundstücke Flurstücke 173/1 - 136/9 und für die
Grundstücke seeseitig der Gorch-Fock-Straße:
Flurstücke 141, 145, 144, 143, 142, 137/2 und
136/6, landseitig der Gorch-Fock-Straße: Flur-
stücke 306/4 und 308/1.

1. Vorhandene Situation

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer
Strand hat am den Beschluß über die
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Sinne
der §§ 8 H des Bundesbaugesetzes für das Sonder-
gebiet - Kurgebiet - landseitig der Strandallee
von Hausnummer 120 bis 162 und für die Allgemei-
nen Wohngebiete in der Gorch-Fock-Straße von der
Hausnummer 3 bis 15 und 8 bis 12 gefaßt.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Entlang der
Strandallee ist überwiegend eine villenartige
Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen vorhanden.
Die Art der baulichen Nutzung ist vorwiegend
durch Beherbergungsbetriebe gekennzeichnet, von
der Privatvermietung über Pensionen bis zum Ho-
tel. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich
zwischen Geschoßflächenzahlen von 0.2 bis 0.9.
Die mittlere Geschoßflächenzahl beträgt 0.5.

In der Gorch-Fock-Straße sind ausschließlich eingeschossige Familienheime als Einzelhäuser vorhanden, teilweise auf kleinen Grundstücken. Die Vorgartenflächen sind in der Strandallee von 120 bis 134 fast ausschließlich versiegelt und von 136 bis 158 der baulichen Nutzung gemäß gut erhalten und mit dem für Timmendorfer Strand typischen Großgrün bestanden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Für die Sondergebiete - Kurgebiete - setzt der Bebauungsplan Nr. 19 unterschiedliche Geschosflächenzahlen von 0.45, 0.6 und 0.7 fest. Dieses ungleiche Maß der baulichen Nutzung ist einmal zurückzuführen auf die angestrebte Sicherung der Bau- und Nutzungsstruktur und zum anderen auf eine möglicherweise nicht sachgerechte Auslegung der 2. Änderung des Raumordnungsplanes von 1973. Unter Ziffer 31 (5) wurde eine Konsolidierungsphase für Großvorhaben des Fremdenverkehrs eingeführt, zu denen auch mehrere, in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang errichtbare Vorhaben des Fremdenverkehrs mit mehr als 100 Wohneinheiten oder etwa 300 Betten zählten. Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 ersichtlich ist, war der Nachweis über mögliche zusätzliche, fremdenverkehrlich relevante Betten im Plan-Bereich zu führen. Um nicht in die unzulässigen Größenordnungen zu kommen, waren bestandsorientierte Festsetzungen erforderlich.

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 (7) BauNVO ist dabei wahrscheinlich nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es sind Zweifel angebracht, ob mit dieser Satzung nicht der Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) verletzt wird, weil es sich im wesentlichen um räumlich gleichgelagerte Fälle handelt. Um diesen Schwachpunkt zu beheben, wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich mit dem Ziel, für alle Grundstücke im Sondergebiet ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0.3 und GFZ = 0.75 festzusetzen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung steht im Prinzip in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes - genehmigt durch Erlass vom 14.4.1967, Az.: IV 31 a - 312/2 - 03.10 und seiner 3. Änderung. Lediglich das im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird um 0.15 überschritten. Die im F-Plan dargestellten Werte sind allgemein als Mittelwerte zu verstehen, die im Bebauungsplan unter bzw. bis zu den Höchstwerten des § 17 BauNVO überschritten werden können.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Nutzung

Das Sonderbaugebiet - Kurgebiet - landseitig der Strandallee erstreckt sich gemäß F-Plan vom Kerngebiet des Ortszentrums bis zum trennenden Grün des Mückenwäldchens als Grenze zum Ortsteil Niendorf.

Ein Teil dieses Gebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 und ein anderer durch den Bebauungsplan Nr. 4 abgedeckt. Trotz dieser mehr zufälligen Trennung in unterschiedliche Satzungsbereiche muß das Sondergebiet - Kur - städtebaulich als Ganzes gesehen werden. Deswegen ist neben dieser vorliegenden B-Plan-Änderung auch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit gleichem Planinhalt zu betreiben, um somit die angestrebte Gleichbehandlung für gleichgelagerte Fälle wirksam werden zu lassen.

Die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, die zuletzt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 den heutigen Erforder- und Erkenntnissen angepaßt wurde, bleibt unverändert. Demnach sind diese Gebiete für Beherbergungsbetriebe des gewerblichen Fremdenverkehrs vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nunmehr einheitlich mit einer GRZ 0.3 und einer GFZ 0.75 festgesetzt, auch im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 bis zur Kastanienallee. Dieses Maß ist nicht ausgerichtet an die vorhandene höchste Ausnutzung, sondern berücksichtigt für die Mehrheit der Grundstücke einen angemessenen Erweiterungsspielraum zur Modernisierung und Erneuerung. Die eingeeengte Nutzungsart erfordert mit Rücksicht auf wirtschaftliche Belange diese Anhebung des Nutzungsmaßes und fördert eine gesunde Fortentwicklung des mittelständischen Fremdenverkehrsgewerbes und seine Anpassung an die Anforderungen des modernen Tourismus.

Die überbaubaren Flächen mußten der Nutzungsänderung angepaßt werden. Um ortsbildschädliche Maßstabsbrüche zu vermeiden, ist die vorhandene Par-

zellenstruktur weitestgehend zu erhalten. Deswegen wurden die überbaubaren Flächen für jedes Baugrundstück getrennt festgesetzt. Lediglich bei zu engen Grundstücksverhältnissen erfolgte eine Zusammenlegung über zwei Parzellen. Damit wird deutlich, daß nur Einzel- und Doppelhäuser erwünscht und zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens III bleibt unverändert. Um jedoch den Gleichheitsgrundsatz zu wahren, ist es notwendig, die im Bebauungsplan Nr.4 ausnahmsweise zulässige Regelung nach § 17 Abs. 5 BauNVO als textliche Festsetzung zu übernehmen. Auf die Festsetzung "Flachdach" und "Traufhöhe" wurde aus ortsgestalterischer Sicht verzichtet.

Im Sondergebiet sind die notwendigen Stellplätze und Garagen in direkter Zuordnung zu dem öffentlichen Straßenraum aus ortsspezifischer gestalterischer Sicht nicht zulässig. Mit dieser Negativfestsetzung verbleiben zur Unterbringung die restlichen Grundstücksflächen unter Beachtung der Vorschriften des § 48 LBO. Um einen Anreiz zum Bau von Tiefgaragen zu geben und auch unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausnahmsweise von der Regelung des § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Für den Ortsbild- und Nutzungswert sind die Vorgartenflächen von großer Bedeutung. Die vordere Bauflucht wurde deswegen soweit wie möglich und sinnvoll zurückverlegt.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bereits versiegelte Flächen sind künftig wieder zur überwiegenden Grünnutzung um-

zugestalten. Als Ausgleichsmaßnahme für das Anheben des Maßes der baulichen Nutzung und zur Sicherung des Charakters von Timmendorfer Strand (das Bad im Grünen) sind Festsetzungen über Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig. Die Maßnahmen eines begleitenden Grünordnungsplanes wurden im B-Plan übernommen. Um erhaltungswürdigen Grünbestand zu sichern, mußten vereinzelt die bebaubaren Flächen danach ausgerichtet werden.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" an der Gorch-Fock-Straße waren aus Gleichheitsgründen Anpassungen an die Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 und seiner beabsichtigten Änderung zu berücksichtigen. Bei den verhältnismäßig kleinen Grundstücken nordöstlich der Straße wurde das Maß der baulichen Nutzung um 0.1 angehoben und südwestlich der Straße die am überwiegenden Bestand orientierte künftige Zweigeschossigkeit aufgenommen.

4.2 Verkehr

Der vorhandene öffentliche Straßenraum ist zur Aufnahme der unterschiedlichen Verkehrsarten ausreichend bemessen, so daß Erweiterungen nicht notwendig werden. Die vorhandenen Straßenprofile bleiben unverändert. An den Einmündungen der Straßen in die Strandallee wurden Sichtfelder für eine ausreichende Anfahrtsicht mit einem Augabstand von 3.00 m vom Fahrbahnrand der Strandallee berücksichtigt. Das erhöhte Nutzungsmaß bedingt ein Mehr an öffentlichen Parkplätzen. In den Sondergebieten wurde die zulässige Geschosßfläche absolut um

rd. 3.600 m² angehoben. Gemäß heutiger Praxis errechnen sich die notwendigen Stell- und Parkplätze nach dem Stellplatzerlaß zuzüglich 1/3 als öffentliche Parkplätze. Für rd. 90 m² Geschosfläche wird im Mittel ein Stellplatz erforderlich. Demnach sind rd. 40 Stellplätze und rd. 15 Parkplätze zusätzlich erforderlich. Die Parkplätze stehen auf den bislang noch nicht ausgeschöpften Kapazitäten der Auffangparkplätze "Am Wiesenweg" und "Zentrum" in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Weitere Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Änderungsbereiches sind mit Rücksicht auf den Kurcharakter des Gebietes, die Ortsgestaltung und den zu vermeidenden Parksuchverkehr nicht erwünscht.

5. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt z.T. in der vorläufig weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlage.

Für die Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

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

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

Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Es sind der Schleswag AG ggfl. 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.

6. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei durchführen zu können.

Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden.

Erst nach Vorliegen des Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

- 9 -

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens 3.50 m über NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Eine Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke wird nicht erforderlich. Soweit private Grundstückseigentümer Veränderungen ihrer Grundstücke anstreben, so sollen diese im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein voll erschlossenes Gebiet handelt, werden beitragspflichtige Erschließungskosten nicht entstehen. Der weitere Ausbau der Großparkplätze schlägt nur anteilig durch.

Timmendorfer Strand, den 04.07 1985

- Der Bürgermeister -

J. J. J.



A n l a g e I

Nachweis des notwendigen Stellplatz- und Parkplatzbedarfes

Der aus der Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes abzuleitende Bedarf an notwendigen Stell- und Parkplätzen läßt sich nur hypothetisch ermitteln, da der Zulässigkeitskatalog innerhalb eines "Sonstiges Sondergebietes - Kurgebiet -" natürlicherweise ein breites Spektrum umfaßt.

Es wird daher bei dieser Modellrechnung vom "ungünstigsten Fall" ausgegangen.

1. 100 %-ige Hotelnutzung
2. sowie je eine Betriebswohnung (ca. 22)
3. für je 5 Hotelbetten 1 Stellplatz (gem. StErl. 75)
4. eine 100 %-ige Ausnutzung der zul. GRZ.

Bruttogeschoßfläche (neu)	22.234 m ²
(-) Konstruktion 20 %	(-) <u>5.558 m²</u>
Nettogeschoßfläche	16.675 m ²
=====	
(-) 22 Betriebswohnungen a 80 m ²	(-) <u>1.760 m²</u>
	14.915 m ²
	=====

14.915 m² : 29 m² (Durchschnittlicher Flächenbedarf je
Hotelbett nach Baudatenhandbuch 1970)

<u>△</u>	514	Hotelbetten insgesamt
<u>△</u>	103	notwendige Stellplätze (je 5 Betten 1 St.)
<u>+</u>	22	notwendige Stellplätze (Betriebswohnungen)
	<u>125</u>	notwendige Stellplätze
	=====	

Für die notwendigen Stellplätze steht rechnerisch nach der Ausnutzung der vollen GRZ eine Fläche von 12.021 m² zur Verfügung.

Für einen Stellplatz wird einschließlich zugehöriger Verkehrsfläche von 21,3 m² ausgegangen. Dieses ergibt eine rechnerisch mögliche Stellplatzkapazität von 564 St. Der tatsächliche Bedarf beträgt jedoch nur 125 Stellplätze.

Somit ergibt sich, daß der aus den zugelassenen Nutzungsmaßen abzuleitende Bedarf an notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken realisiert werden kann ohne von den zulässigen Garagengeschossen Gebrauch zu machen. Der Einzelfall wird letztlich jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Aus dem Stellplatzbedarf von max. 125 Stellplätzen ergibt sich ein Bedarf an 41 öffentlichen Parkplätzen. Dieser Bedarf ergibt sich jedoch ebenfalls nur rein rechnerisch bei voller Ausnutzung der GFZ mit der angegebenen Nutzung. Der tatsächliche Bedarf an Parkplätzen resultierend aus dem SoGebiet wird jedoch erheblich unter diesem Wert liegen, da die 100 %-ige Ausnutzung der Nutzungsziffern nicht der Regelfall sein wird und jeder Hotelbesitzer von sich aus für eine ausreichende Stellplatzkapazität sorgen wird. Innerhalb des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 können nur ca. 10 Parkplätze in der Birkenallee nachgewiesen werden.

Der somit rechnerisch vorhandene Fehlbedarf von 31 Parkplätzen wird daher in zumutbarer Entfernung auf dem südlichen Auffangparkplatz an der Birkenallee ausgewiesen.

Eine Erhöhung der Anzahl der Parkplätze im Kurgebiet selbst (in Frage käme nur die Strandallee) wird aus mehreren Gründen von der Gemeinde abgelehnt:

- 1) Die Anzahl der Parkplätze für das Sondergebiet ist großzügig veranschlagt. Eine 100 %-ige Ausnutzung der Nutzungsziffern mit einer Hotelnutzung ist nicht zu erwarten.
- 2) Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Kurgebietes soll aus verkehrstechnischen und ortsgestalterischen Gründen vermieden werden. Dieses gilt insbesondere für die Strandallee.
- 3) Der tatsächliche Parkplatzbedarf tritt nur für ca. 1/4 des Jahres auf.
- 4) Eine Ausweisung zusätzlicher Parkplätze insbesondere in der Strandallee würde lediglich zu erhöhtem Suchverkehr durch Strandbesucher führen. Für diese Gruppe sind jedoch die Auffangparkplätze vorgesehen, da die verkehrlichen Probleme für eine Gemeinde wie Timmendorfer Strand in der Saison ansonsten nicht zu bewältigen wären.