

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 1. Änderung der Gemeinde  
Timmendorfer Strand für das Wohngebiet zwischen Otto-Langbehn-  
Straße, Wolburgstraße und Bergstraße

### I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Der Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Erlaß des Innenministers  
des Landes Schleswig-Holstein vom 15. August 1975  
Az.: IV 810 b - 813/0.4 - 55.42 (36)  
genehmigt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt den  
gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 und soll  
diesen nach Erhalt der Rechtskraft ablösen.

Die Planänderung stimmt mit den Darstellungen des Flächen-  
nutzungsplanes - genehmigt durch Erlaß des Innenministers  
vom 14. April 1967,

Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 -  
überein.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird aus folgenden  
Gründen notwendig:

1. Auf den Flurstücken Nr. 127, 126 und 112 - 114 wurde das  
Maß der Nutzung angehoben, um den vorhandenen Hotels und  
Pensionen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten  
einzuräumen.
2. In der Dornkampstraße auf dem Flurstück Nr. 121 - 118  
bzw. Am Elchgrund auf den Flurstücken Nr. 166 u. 167 wur-  
de auf eine Senkrechtaufstellung der Parkplätze verzichtet,  
weil die Straßenprofile überdimensioniert sind und ein Par-  
ken zwischen den Bäumen ohne Beeinträchtigung des fließe-  
nden Verkehrs und der Fußgänger gestattet.
3. Die Verbreiterung der Bergstraße entfällt, da die geplante  
Anbindung des Parkplatzes wohl nördlich des Kurparks künf-  
tig direkt von der B 76 aus erfolgen soll, um somit eine  
Beruhigung der Wohngebiete zu ermöglichen (siehe Planung  
B-Plan Nr. 22 1. Änderung).

4. Im Teil B - Text, Ziff. 2, wurde der § 21a BauNVO aufgenommen.

Dadurch kann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen unter der Geländeoberfläche erhöht werden. Dieser Anreiz zielt darauf ab, möglichst viele Stellplätze in unterirdischen Garagen unterzubringen.

5. Auf die Festsetzungen der Dachneigungen und Firstrichtungen wurde mit Rücksicht auf die unterschiedliche vorhandene Bebauung verzichtet. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß bei eingehenden Bauanträgen zu häufig von dieser Festsetzung eine Ausnahme gewährt werden mußte (Text Ziff. 7).
6. Auf den Flurstücken Nr. 83 bis 85 und 88 bis 89 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,35 erhöht, da die Grundstücke mit Beherbergungsbetrieben bzw. nicht störenden Gewerbebetrieben bebaut sind, die eine größere Grundfläche benötigen. Die Geschoßfläche bleibt unverändert.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung, Regionalplanung und Raumordnung

- 2.1 Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Nach dem Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-H. S. 315) gehört dieser Küstenbereich der Lübecker Bucht zu einem Fremdenverkehrsordnungsraum (LROPL. Ziff. 32(2)). Der Raumordnungsplan fordert von allen Planungen, daß sie dem Charakter der jeweiligen Fremdenverkehrsgemeinde Rechnung tragen und daß das Orts- und Landschaftsgefüge nicht durch Bauten beeinträchtigt werden darf (LROPL. Ziff. 31(4)).
- 2.2 Im Regionalplan für den Planungsraum II - kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15.9.76 (Amtsblatt Schl.-H. S. 631) werden diese Forderungen weiter konkretisiert:
- Beschränkung des Baues von Ferien- und Zweitwohnungen (Regionalplan II, Ziff. 5.4)
  - Differenzierung und sorgfältige Abstimmung der Bebauung auf die städtebaulichen Gegebenheiten (Regionalplan II, Ziff. 5.5(1) und (2f) Ziff. 9.2.1(1) und (4)).

Da mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde im Dienstleistungsgewerbe beschäftigt ist, d.h. direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr lebt, ist die weitere Entwicklung der Gemeinde in dem Ausbau der Funktion des Fremdenverkehrs-ortes zu sehen.

Zugleich ist die Funktion der Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum zu stärken und dieser Sachverhalt zu berücksichtigen (Regionalplan II, Ziff. 10.1.3 Abs. 6), da das Bebauungsplangebiet an den zentralen Bereich grenzt.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet des Brunnens der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes Ostholstein, Wasserwerk Timmendorfer Strand und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 Lagerbehälterverordnung vom 15.9.70 (GVOBl. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.70 (Amtsblatt Schl.-H. S. 612). Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

### 3.2 Überschwemmungsgebiet

Teile des Bebauungsplangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. 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. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- a) die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist
- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens 3,50 m über NN liegen.

#### 4. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie Bestand

- 4.1 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirks Timmendorfer Strand. Es grenzt im Nordosten an den verdichteten Ortsmittelpunkt um den Timmendorfer Platz und im Norden an den Kurpark. Nach Süden und Westen schließen sich Wohngebiete an.
- 4.2 Es umfaßt die zwischen Bergstraße, Poststraße, Wolburgstraße, Otto-Langbehn-Straße und Lübecker Straße gelegenen Baugrundstücke, insgesamt ein Gebiet von ca. 14,0 ha.  
Das Gelände steigt von ca. 3 m über NN im Osten auf ca. 18 m über NN im Westen (Einmündung Lübecker Straße/Bergstraße) an.
- 4.3 Bis auf wenige Ausnahmen sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaut.  
An der Poststraße stehen hauptsächlich mehrgeschossige Fremdenverkehrsbetriebe (Hotels).  
Diese Nutzung setzt sich in der Wolburgstraße und dem unteren Teil der Bergstraße fort, gemischt mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben.  
Zwischen den Straßen "Am Elchgrund" und "Lübecker Straße" werden die Grundstücke mit Ausnahme einer Schlachtereierie an der Bergstraße und eines Gartenbaubetriebes in der Dornkampstraße fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Hierin sind private Zimmervermietungen und kleinere Beherbergungsbetriebe eingeschlossen.
- 4.4 Das Bebauungsplangebiet wird von den Straßen Bergstraße, Dornkampstraße, Otto-Langbehn-Straße, Am Elchgrund, Gartenstraße, Wilhelmstraße, Poststraße und Wolburgstraße erschlossen. Die Straßen sind ausgebaut.  
In der Dornkampstraße und Am Elchgrund sind Bäume als Bepflanzung vorhanden. Bergstraße und Poststraße binden das Bebauungsplangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz (B 76) an.

## 5. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan folgen den Aussagen des Regionalplanes (Differenzierung der Bebauung) und den Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Ziel der Planung ist es, eine lockere, durchsichtige Bebauung zu erreichen bzw. zu erhalten.

- 5.1 Die Bebauung an der Poststraße, für die III Geschosse als Höchstzahl und II Geschosse als Mindestgrenze festgesetzt ist, schließt den Straßenzug der unteren Bergstraße ab und bildet mit der Randbebauung der genannten Straße und des Timmendorfer Platzes eine räumliche Einheit. Ausgenommen hiervon ist das Eckgrundstück an der Einmündung der Wolburgstraße, welches mit Rücksicht auf die gegenüberliegende und anschließende Bebauung ein geringeres Maß der Nutzung erhält.
- 5.2 Mit Rücksicht auf die unterschiedliche Größe und Nutzung der Baugrundstücke in der Wilhelmstraße ist das Maß der Nutzung den Möglichkeiten angepaßt und mit Rücksicht auf die vorhandenen Fremdenverkehrsbetriebe festgesetzt.
- Die Planung ist bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht auf die vorhandenen, z.T. störenden Gewerbebetriebe abgestellt. Die festgesetzte GRZ von 0,2 und GFZ von 0,45 zielt in Anlehnung an die Nachbarbebauung auf eine aufgelockerte Bebauung ab. Langfristig sollen die Gewerbebetriebe aus strukturellen Gründen in dafür vorgesehene Baugebiete "Am Vogelsang" und Bahnhof ausgesiedelt werden.
- 5.3 Besonders behandelt worden sind die an die Wolburgstraße (zwischen Wilhelmstraße und Gartenstraße) angrenzenden Grundstücke. Das Maß der Nutzung ist hier höher als in den angrenzenden Gebieten. Auf den Grundstücken stehen mehrgeschossige Hotel- und Pensionsgebäude und die Festsetzungen räumen Möglichkeiten zu Erweiterungs- und Modernisierungsbauten ein, um den mittelständischen Fremdenverkehrsbetrieben keine planungs- und baurechtlichen Hemmnisse bei ihrer zukünftigen Entwicklung in den Weg zu legen.

- 5.4 Generell ist auf den an die Bergstraße angrenzenden Grundstücken eine zweigeschossige Bebauung zugelassen (und teilweise auch vorhanden). Sie bildet den räumlichen Abschluß des nördlich angrenzenden Kurparks. Daher wird eine zwar aufgelockerte, jedoch als räumlicher Abschluß wirksame Bebauung angestrebt.
- 5.5 Zwischen Wilhelmstraße und Am Elchgrund ist die Dornkampstraße auf der nördlichen Seite zweigeschossig angebaut. Für die südliche Seite wird eine entsprechende Bebauung angestrebt. Um ein städtebaulich einheitliches Straßenbild zu erhalten, ist das Maß der Nutzung auf den sehr tiefen, südlichen Grundstücken niedriger festgesetzt und das Volumen der zulässigen Baukörper beschränkt, sodaß keine Disproportionen entstehen können.
- 5.6 Auf den Flurstücken Nr. 83 bis 85 und 88 bis 89 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,35 erhöht, da die Grundstücke mit Beherbergungsbetrieben bzw. nicht störenden Gewerbebetrieben bebaut sind, die eine größere Grundfläche benötigen. Die Geschoßfläche bleibt unverändert.
- 5.7 Auf den übrigen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet ist bei einheitlichem Maß der Nutzung eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und für jedes einzelne Grundstück eine in sich überbaubare Fläche ausgewiesen. Diese Festsetzungen schreiben in etwa den Bestand fest, da hier keine intensivere und mit dem Fremdenverkehr zusammenhängende Nutzung angestrebt wird.
- 5.8 Die sich in der Bergstraße abzeichnende Bebauung soll in der Bahnhof- und Lübecker Straße fortgeführt werden. Aus diesem Grunde ist die entsprechende Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung auf GRZ 0,2 und GFZ 0,45 bei zweigeschossiger Bauweise für die Grundstücke von der Ecke Lübecker Straße/Dornkampstraße bis zum Flurstück Nr. 54/2 wegen der Größe dieser Baugrundstücke sinnvoll.
- Für die äußere Gestaltung der Gebäude wird festgesetzt, daß die Bauflächen von der Dornkampstraße in Richtung Bergstraße versetzt werden und das zweite Obergeschoß mit in den Dachraum einzubeziehen ist. Mit dieser gestalterischen Festsetzung soll ein Übergang zu den anschließenden eingeschossigen Gebäuden erreicht werden (siehe Text Ziff. 6).

5.9 Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen bzw. zu erhalten, wurde für einige Flurstücke die Festsetzung getroffen, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auf den Flurstücken 59/1 und 60, 175/70, 175/69 sowie 77 und 78 würden aufgrund der geringen Grundstücksbreiten bei Einhaltung eines beidseitigen Grenzabstandes von 3 m zu kleinteilige Baukörper entstehen, die nicht dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Gebietes entsprächen. Auf dem Flurstück 93/2, einem ungünstigen Eckgrundstück, das durch die nicht überbaubare Fläche des Sichtdreiecks eingeengt ist, wird eine sinnvolle Bebauung nur durch den Verzicht auf den Bauwuch zum Flurstück 93/1 ermöglicht. Für die Flurstücke 93/1 und 78 wurde die Festsetzung überdies zur Sicherung des Bestandes getroffen.

## 6. Verkehrserschließung

6.1 Als örtliche Hauptverkehrsstraße binden die Berg- und Poststraße das Bebauungsplangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Die Wolburgstraße ist als eine Haupteerschließungsstraße anzusehen, da sie den Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet und angrenzenden Gebieten aufnimmt.

Wilhelmstraße, Dornkampstraße, Am Elchgrund und Gartenstraße erschließen die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet. Die vorhandenen Straßen sind oder werden den dargestellten Straßenprofilen entsprechend ausgebaut.

6.2 Für den ruhenden Verkehr sind an der Wilhelmstraße Parkstreifen und in der Dornkampstraße Parkplätze vorgesehen. Ferner bestehen Parkmöglichkeiten in der Dornkampstraße und Am Elchgrund. Aufgrund der Überdimensionierung der Straßenprofile ist hier das Parken zwischen den Bäumen möglich. Auf eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung wurde mit Rücksicht auf die alternative Nutzung verzichtet.

Als Anreiz zur Schaffung unterirdischer Garagen kann von den Möglichkeiten des § 21a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen unter der Gebäudeoberfläche erhöht werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

7.1 Die Versorgung der Baugebiete mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch Einzelhandelsgeschäfte im Bebauungsplangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe sichergestellt.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen, öffentlichen und kulturellen Dienstleistungen befinden sich entsprechende Einrichtungen in zumutbarer Entfernung im Ortsmittelpunkt.

7.2 In allen Straßen des Bebauungsplangebietes sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernspreitleitungen vorgesehen.

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt.

- 7.3 Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungseinrichtungen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.
- 7.4 Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserrohrleitungen oder offene Gräben Gewässern des Wasser- und Bodenverbandes "Aalbek" mit Sitz in Eutin, Bahnhofstr. 10, zugeleitet. Der vorhandene Vorfluter im Bebauungsplangebiet wird verrohrt. Diese Verrohrung kann nur im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband und mit der Genehmigung der Wasserbehörde durchgeführt werden.

## 8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

### 8.1 Kostenberechnung im einzelnen

8.11 Umfang des Erschließungsaufwandes  
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

8.111 Kosten zum Erwerb und Ausbau der öffentlichen Parkplätze	DM 77.500,--
8.112 Kosten für Grünanlagen und Pflanzungen (Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestandes)	DM 2.500,--
8.113 Gesamtkosten	DM 80.000,--

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

8.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

8.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt

8.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt

## 9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

9.1 Das Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Bei dem Bestand handelt es sich sowohl um Gebäude aus der Zeit zu Beginn dieses Jahrhunderts als auch um in jüngster Zeit errichtete Häuser.

9.2 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Timmendorfer Strand, den 26.04.1982

- Der Bürgermeister -

*Hann, Mann*