

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Flurstück 212/17 Ecke Havener Allee / Friedrich-
Bebensee-Straße.

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rund 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. 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 weitere 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 die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Großenbrode, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Niendorf der Gemeinde Timmendorfer Strand südlich der B 76 am Ortsausgang nach Warnsdorf.

Diese Änderung bezieht sich lediglich auf das Flurstück 212/17 Ecke Havener Allee, Friedrich-Bebensee Straße mit der Größe von ca. 1250 m².

3. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß von 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 30.3.76 Az.: IV - 810b - 813/04 - 55.42 (43) genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Genehmigung am 05.05.1976 in Kraft.

4. Begründung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Timmendorfer Strand

Am 21.04.1983 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Flurstück 212/17 Ecke Havener Allee / Friedrich-Bebensee Straße ein vereinfachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes (nach § 13 BBauG) durchzuführen. Beim Flurstück 212/17 handelt es sich um ein Flurstück, welches zur Hälfte durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche beruht auf der 15 m Freihaltezone des § 29 Abs. 1 des StrWG. In diese Fläche ragt ein geringer Teil des Wohnhauses und gut die Hälfte des Nebengebäudes hinein.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine ehemalige Tischlereiwerkstatt, für die jedoch kein Bedarf mehr besteht. Da es sich um eine gute Bausubstanz handelt, für die auch auf lange Sicht kein Bedarf mehr als Nebengebäude vorhanden ist, soll hier eine Umwandlung in eine Wohnnutzung erfolgen.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 43 war das Nebengebäude nicht mit einer überbaubaren Fläche ausgewiesen. Dieses hatte nicht zuletzt seinen Grund in der weit in das Grundstück hineinragenden Feihaltezone von 15 m (nach § 29 Abs. 1 StrWG).

Da eine Umnutzung des Nebengebäudes in ein Wohngebäude nur möglich ist, wenn hierfür eine überbaubare Fläche ausgewiesen ist, wird in dieser 1. vereinfachten Änderung nunmehr für den Bestand des Nebengebäudes eine überbaubare Fläche ausgewiesen und als Ausgleich hierfür die überbaubare Fläche des Wohngebäudes bis nahezu auf den Bestand reduziert.

Diese Maßnahme scheint unter der Berücksichtigung des Abwägungsgebotes und der Gleichbehandlung vertretbar, zumal es sich um gute Bausubstanz handelt und das Grundstück bereits starke Einschränkungen durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche erhält. Weiterhin wird die Auffassung vertreten, daß hier eine Ausnahme vom § 29 Abs. 1 des StrWG gewährt werden kann, da es sich um eine reine Bestandssicherung handelt. Eine entsprechende Rückfrage beim zuständigen Straßenbauamt hat ergeben, daß keine Einsprüche erhoben werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers kommen für diese Verfahren (nach § 13 BBauG) nur Änderungen und Ergänzungen von untergeordneter Bedeutung in Betracht,

die das zugrundeliegende "Leitbild" der Planung nicht verändern oder zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen. Dieses ist für diesen Änderungsbereich zutreffend. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für das Wohngebäude wird weder das Leitbild der Planung verändert noch geht der planerische Grundgedanke verloren.

An der Westseite der Kreisstraße Nr. 15 soll künftig ein Radweg angelegt werden. Diese Radwegplanung soll jedoch in einer Änderung des Gesamtbebauungsplanes aufgenommen werden, da eine Berücksichtigung für ein Grundstück nicht sinnvoll erscheint.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine städtebaulichen Gründe gegen diese Änderung sprechen, kann in diesem Fall das Verfahren nach § 13 BBauG zur Anwendung kommen.

Die Nutzung der benachbarten Grundstücke wird durch diese Änderung nicht berührt. Ihnen wird jedoch nach § 13 (2) BBauG die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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 werden nach Feststehen des Leistungs-

bedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

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

Bei Bedarf sind der Schleswag AG 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 von 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. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung sind keine, der Gemeinde kostenverursachende Maßnahmen zu erwarten.

Timmendorfer Strand, den 22. Dez. 1983

- Der Bürgermeister -



hormann