

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Timmendorfer Strand seeseitig der Strandallee vom Grundstück Strandallee 135 bis einschließlich zur Wegeparzelle östlich des Grundstückes Strandallee 143

1. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 16

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß des Innenministers vom 22.9.1971, Az.: IV 81 c - 813/o4 - 55.42(16) genehmigt und trat mit Wirksamwerden der Bekanntmachung am 6.5.1972 in Kraft. Am 27.12.1974 hat die Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen, die mit Erlaß des Innenministers vom 08.05.1976, Az.: IV 81ob - 813/o4 - 55.42(16) genehmigt wurde. Diese Änderung wurde angefochten. Das Oberverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein hat am 12.06.1981 in einem Normenkontrollverfahren für Recht erkannt, daß die am 27.05.1976 bekanntgemachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Timmendorfer Strand unwirksam ist, soweit sie die Wegeparzelle 60 betrifft.

Die Gemeindevorvertretung hat am 20.2.1978 die Aufstellung einer 2. Änderung beschlossen, die nunmehr zur Genehmigung vorgelegt wird. Um § 8 (2) BBauG zu genügen, wurde eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, die mit Erlaß vom 26.09.1978 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes und berücksichtigt auch die Änderungspunkte der 1. Änderung, soweit diese nicht durch das Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt wurden. Dieses Verfahren wurde gewählt, um die getroffenen Festsetzungen innerhalb des verhältnismäßig kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschaubar zu halten.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Fremdenverkehrs besser zu berücksichtigen sowie über den Bestandsschutz hinaus ein Gebäude abzusichern.

Für das SO o.6 (2.4) - Gebiet gilt es, unter Beibehaltung der bislang festgesetzten Ausnutzung die zulässige Baumasse ortsgestalterisch und betriebswirtschaftlich besser zu gliedern. Die neuen Festsetzungen über die bebaubaren Grundstücksflächen wurden so getroffen, daß das Hochhaus bei Abriß eines dreigeschossigen Bauteils mit zweiseitiger Grenzbebauung und eines Einfamilienhauses (Flurstück 59) um zwei Gebäudeachsen von je ca. 4.40 m in südöstlicher Richtung erweitert werden kann. Diese Änderung bedeutet eine Ausweitung der bebaubaren Fläche für eine maximal lo-geschossige Bebauung um 6 m in südöstlicher Richtung. Es verbleibt somit ein Mindestabstand von 20 m zu der nordwestlichen seitlichen Grundstücksgrenze des WR-Gebietes. Bei der vorgegebenen Höhe des Hoch-

hauses bis einschließlich 10. Vollgeschoß beträgt der Bauwich gem. § 7 LBO 13.50 m. Die getroffenen Festsetzungen bleiben noch um 4.75 m über diesem Wert. Das 11. Vollgeschoß kann unberücksichtigt bleiben, da es als Staffelgeschoß ohnehin einen größeren seitlichen Grenzabstand erhält.

Im Bereich der nordöstlichen Ecke der überbaubaren Fläche wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei reduziert. Dieses bedeutet im Bezug zur Promenade und der angrenzenden eingeschossigen Bebauung eine bessere Abstufung der Baumassen. Die bebaubare Fläche für eine höchstens zweigeschossige Bebauung reicht bis auf 5 m an die nordwestliche, seitliche Grundstücksgrenze des WR-Gebietes. Diese Festsetzung erfolgte, um die Überdachung des vorhandenen Freibades zu ermöglichen. Eine über das vorhandene Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Sicht zum Strand wird durch die Änderung nicht bewirkt. Die Ausdehnung der bebaubaren Fläche in südöstlicher Richtung erlaubt es, die abweisende fensterlose Fassade des Hochhauses durch einen gegliederten Abschluß zu ersetzen und somit zu einer besseren Gestaltung des Baukörpers beizutragen. Eine Verschattung des Hauses Strandallee 143 ist wegen der Lage des Hochhauses zur Himmelsrichtung nicht möglich. Die Einsicht in das Haus und seinen Garten ist aufgrund der vorgelagerten Nebengebäude und des vorhandenen Baumbestandes gering. Die vorgesehene Hotelerweiterung ist aus der Struktur des Hauses heraus, aus betriebswirtschaftlichen Gründen und aus gestalterischer Sicht nur

in der geplanten Richtung möglich. Der Zuwachs an Hotelbetten hält sich in bescheidenen Grenzen von 10 bis 20, da die Erweiterung einen Abbruch von Bausubstanz und somit einen Abgang von ca. 20 Betten voraussetzt. Die Erweiterung des Hotels ist eine Maßnahme zur Qualitätsverbesserung des Fremdenverkehrsgewerbes und somit ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung und auch der Gemeinde Timmendorfer Strand mit der Hauptfunktion Fremdenverkehr.

Gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird das anrechenbare Baugrundstück für das Kurhotel im Sinne von § 19 (3) BauNVO nicht vergrößert, sondern um das Flurstück 54/1 verkleinert und somit die zulässige Baumasse verringert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sah bereits die Festsetzung einer Grünfläche - Parkanlage - anstatt eines Sondergebietes südwestlich des Hotels vor. Für die angestrebte bessere Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist es notwendig, diese Fläche bis zur Strandpromenade auszuweiten. Die bislang getroffene Festsetzung eines Sondergebietes für das Flurstück 54/1 wird auch mit Rücksicht auf die erreichte bauliche Konzentration in öffentliche Grünfläche - Parkanlage - abgeändert.

Die ehemalige Wegeparzelle 60 mit ca. 11 m Breite war bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 bis auf eine Verkehrsfläche von 3.5 m Breite dem Sondergebiet Kurhotel für die Schaffung von Stellplätzen zugeschlagen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sah u.a. auch die Einbeziehung der 3.5 m breiten Wegefläche in das Sondergebiet vor. Diese Änderung wurde von dem Oberverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schles-

wig-Holstein für unwirksam erklärt. Nunmehr verbleibt es bei der ursprünglichen Fassung. Damit werden die Bedenken der Nachbarn berücksichtigt, die eine Einschränkung der Strandzugänglichkeit befürchteten. Der vom Oberverwaltungsgericht festgestellte Mangel im Abwägungsvorgang ist damit ausgeräumt. Der Grundstückskaufvertrag vom 18. Dezember 1972 mit seinen Auflagen wurde nicht Planungsinhalt, sondern die zeitlich frühere Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16, die unangefochten rechtsverbindlich wurde.

Die ursprüngliche Aufweitung im Bereich der Kurpromenade wurde aufgehoben. Hier handelt es sich um ca. 64 m² ehemals festgesetzter Verkehrsfläche, die jetzt dem Sondergebiet Kurhotel zugeschlagen wird. Diese Änderung gegenüber der Ursprungsfassung hat keine unzumutbaren Auswirkungen und dient der Begründigung des Grenzverlaufs.

Auf das ursprünglich festgesetzte Parkdeck mit 105 Stellplätzen wurde aus gestalterischen Gründen verzichtet. Der Stellplatzbedarf (86 St), ermittelt nach dem Stellplatzerlaß vom 10.6.1975, kann auf den strandalleeseitigen Freiflächen des Baugrundstücks untergebracht werden. Das festgesetzte Anpflanzungsgebot nördlich der Strandallee dient der Abgrenzung des öffentlichen Straßenraumes gegen die Flächen für Stellplätze des Kurhotels.

Auffällig ist das Nebeneinander der 11- und 1- bis 2-geschossigen Bebauung sowie das unterschiedliche Maß der baulichen Ausnutzung. Die Planungs-

absichten, die dazu führten, wurden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 dargelegt. Die bandartige Bebauung entlang des Strandes in Timmendorfer Strand und Niendorf soll durch betonte Schwerpunkte, die sich durch besondere Gestaltung aus der Gleichmäßigkeit der Bebauung herausheben, unterteilt werden. Dadurch ergeben sich charakteristische Merkmale des Ortsbildes, die dem Fremden die Orientierung erleichtern. Die Gliederung wird durch das Kurzentrum Timmendorfer Strand (Bereich Seehotel Maritim, Kurmittelhaus, Trinkkurhalle), dem Kurzentrum Niendorf (Bereich Schwimmhalle, Seebrücke) und zur Verknüpfung der beiden Ortsteile mit dem Kurgebiet Mitte (Bereich Kurhotel Seeschlößchen) geschaffen. Zwischen den Schwerpunkten soll der Charakter der lockeren Bebauung, die ein Durchfließen des Grüns bis zum Strand ermöglicht, gesichert werden.

Aus dieser Gliederungsvorstellung heraus, die auch den traditionellen Standort des bekannten Kurhotels berücksichtigt und seit mehr als 20 Jahren konzeptionell die Bauleitplanung des anerkannten Seeheilbades trägt, ist die unterschiedliche Behandlung der Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Ausnutzung zu erklären. Ein Anheben der baulichen Ausnutzung der Grundstücke im WR würde den Charakter der lockeren, durchsichtigen Bebauung und die Erhaltung des Baumbestandes gefährden sowie die Wohnnutzung für gehobene Ansprüche in bevorzugter Lage direkt am Strand. Dabei wird nicht verkannt, daß es an der Nahtstelle zwischen SO und WR zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen kann. Würde in dem vorliegenden Fall das Maß der Nutzung

im WR zu dem Schwerpunkt des Kur- und Badelebens hin gleitend angehoben, um somit einen Übergang von der hohen zu der niedrigen Ausnutzung zu bekommen, wäre die städtebauliche Ordnungsvorstellung zu verschwommen. und gegenfalls nicht mehr geeignet, die unterschiedlichen Festsetzungen auf sachgemäße städtebauliche Überlegungen zu begründen.

Das erheblich höhere Maß der baulichen Ausnutzung für den Bereich des Kurhotels ist mit der städtebaulichen Ordnungsvorstellung aber nur dann im Einklang, wenn das Kur- und Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit hinreichend gesichert ist. Deswegen wird ein Sondergebiet - Kurgebiet - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit einem sehr einengenden Nutzungs katalog, der nach langjähriger Erfahrung nur das angestrebte Planungsziel sichern kann. Nutzungen, die das Überwiegende öffentliche Interesse an einer gewerblichen Beherbergung mit therapeutischen Einrichtungen gefährden, sind nicht zulässig. Der Bau und die Einrichtung von Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind untersagt, um die Aufteilung in Teileigentum, welche den Bestand des Beherbergungsbetriebes langfristig gefährden, zu verhindern.

Um die Rentabilität der Betriebe auf Dauer zu gewährleisten, sollten diese Festsetzungen in bestimmten Zeitabständen überprüft werden.

Die bauliche Substanz auf dem Flurstück 5o im SO war bislang über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich nicht gesichert. Eine Einbeziehung dieses Grundstücks in die angrenzende öffentliche Fläche scheiterte und ist in absehbarer Zeit auch nicht realisierbar. Aus diesem Grunde wurde sowohl

/

für das Flurstück 50 als auch für das Flurstück 52 der bauliche Bestand über entsprechende Festsetzungen abgedeckt. Dies hat zur Folge, daß die bebaubare Fläche für die Lesehalle zu verkleinern war.

In Anpassung an das novellierte BBauG sind die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Ziffer 15 als öffentliche zu bezeichnen. Für die nichtüberbaubaren privaten und öffentlichen Bauflächen ist ein Mindestbaumbestand festgesetzt worden, der als Standard für Baugebiete im Strandbereich angesehen wird. Diese Festsetzung soll die Tendenz eines schwindenden Baumbestandes aufhalten bzw. sie positiv verändern.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung 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. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen 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.

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 Schleswag zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabellleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Auf dem Flurstück 60 befindet sich eine Feuerschutzleitung, zu der ein Abstand von 2.5 m einzuhalten ist.

5. Grundwasserschutz

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.Holst. 209) zu beachten.

6. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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.

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

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, so 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.

Lt. § 34 Abs. 4 Wasserstraßengesetz dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

7. Bundeswasserstraßen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Brücken, Stege, Bojenliegeplätze etc.), die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Be-

reich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2.4.1960 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schiffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

8.1 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.

8.2 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

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 gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung 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 rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kostenverursachnde Maßnahmen entstehen der Gemeinde durch diese 2. Änderung nicht.

11. Jan. 1983

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -



Hermann