

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18B

SOWIE TEILAUFBEBUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN STRANDALLEE UND AN DER WALDKAPELLE
VON HAUSNUMMER 36 BIS 48 IN TIMMENDORFER STRAND**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	2
2	Planungserfordernis	3
3	Entwurfsbegründung	4
4	Planbegründung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Verkehrsflächen	5
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Trinkwasserversorgung	6
5.2	Versorgung mit elektrischer Energie	6
5.3	Gasversorgung	6
5.4	Abwasserbeseitigung	6
5.5	Oberflächenwasser	7
5.6	Müllentsorgung	7
5.7	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	7
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
8	Kosten	8
9	Beschluss der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 18b – 2. Änderung und Ergänzung sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37** der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Strandallee und An der Waldkapelle von Hausnummer 36 bis 48 in Timmendorfer Strand.

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In dem werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich. Um die touristisch gewerbliche Nutzung des Plangebiets weiterhin zu gewährleisten, wird das

bisher festgesetzte Sondergebiet im Prinzip übernommen und weiter entwickelt.

Der vorliegende Entwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18b stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde - genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 - und seiner 2. und 4. Änderung überein. Sie stellen das Gebiet als Sonderbaufläche mit einer kleinen Wohnbaufläche dar. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht ein Sondergebiet - Kurgebiet - vor.

2 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis begründet sich durch die bislang festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf – Posterholungsheime und Curschmannklinik. Die Nachfolgeunternehmen der Deutschen Post sind durch die vollzogene Privatisierung keine Gemeinbedarfseinrichtungen mehr und die Curschmannklinik ist zwischenzeitlich im Zentrum von Timmendorfer Strand neu errichtet worden. Die Nachfolgenutzungen auf den Grundstücken mit Gemeindeverwaltung, Wohnungen und einem Hotel erfordern nunmehr die planungsrechtliche Berücksichtigung.

Da es sich um eine Entwicklung des Innenbereichs handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit ist die Freistellung von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und der Verzicht auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplans möglich.

Um die Erschließung und zusätzliche rückwärtige Erschließung von der Straße An der Waldkapelle für die Grundstücke 3 und 24 sowie Strandallee 42 und 44 zu sichern, werden die restlichen Grundstücksflächen zwischen Fahrbahnrand und den vorgenannten Grundstücken den Baugebieten zugeschlagen. Dies ist eigentumsrechtlich bereits vollzogen. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Verkehrsgrün (Böschungflächen) festgesetzt. Diese Änderungen liegen im Bebauungsplan Nr. 37. Deswegen wird die Teilaufhebung und Ergänzung erforderlich. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 in Kraft.

3 Entwurfsbegründung

Das Plangebiet wurde nach Abriss der alten Bausubstanz ab ca. 1970 fast vollständig entsprechend dem Ursprungsplan Nr. 18b mit der Hauptnutzung Sondergebiet – Kurgebiet – sowie Gemeinbedarf und eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets neu bebaut. Die relativ neue Bausubstanz und der auf der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruhende passive Bestandsschutz zwingen zu einer weitestgehenden bestandsorientierten Planung und Festsetzung. Allerdings ist die Änderung des § 19 BauNVO 1990 und der gestiegene Bedarf an Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen sowie der aufgegebenen Gemeinbedarf zu berücksichtigen.

Die teilweise rückwärtige Erschließung einiger Grundstücke von der Straße An der Waldkapelle und die vollzogene Einbeziehung von restlichen Verkehrsflächen in das Baugebiet runden die Erweiterung des Geltungsbereichs sinnvoll ab.

4 Planbegründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das WA-Gebiet dient, neben einem vorhandenen Gästehaus, vorwiegend dem Wohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 BauNVO werden standortbedingt ausgeschlossen.

Das festgesetzte SO-Gebiet-Ferienhausgebiet – dient der Erholung und dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen in Form von Ferienwohnungen in Appartementshäusern. Der Nutzungskatalog berücksichtigt vorhandene ausgeübte Nutzungen. Die unter Ziffer 10 zulässigen sonstigen Wohnungen wurden im Wege des erweiterten Bestandsschutzes in Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Im Haus Strandallee 42 sind neben der Gemeindeverwaltung ab dem 2. Obergeschoss 24 Eigentumswohnungen genehmigt und vorhanden und im Haus 24 An der Waldkapelle Wohnungen. Die Eigentümer, teilweise mit Hauptwohnsitz, lehnen eine Nutzung für einen wechselnden Personenkreis wegen gegenseitiger Störungen im Haus grundsätzlich ab. Deswegen erfolgte die Festsetzung im Wege des erweiterten Bestandsschutzes. Damit wird die planungsrechtliche Absicherung vorhandener, an sich im SO-Ferienhausgebiet unzulässiger Anlagen, vollzogen. Diese Nutzung soll mit Blick auf die Eigentumsgewährleistung des Art. 14 GG nicht auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt werden. Diese Festsetzung greift allerdings erst dann, wenn genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durchgeführt werden. Weil bislang keine

Beschwerden gegen die gebietsfremden Anlagen vorgebracht wurden, kann man davon ausgehen, dass sie mit ihrer Umgebung verträglich sind. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind wegen der Zustimmung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft kaum zu erwarten. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Ferienhausgebiets zu wahren, werden Verwaltungen, hier insbesondere die vorhandene Gemeindeverwaltung, nur ausnahmsweise zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im WA musste bestandsorientiert auf eine Grundflächenzahl von 0,37 angehoben werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend vergrößert. Mit Rücksicht auf die mehrgeschossige Nachbarschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten. Das Maß der baulichen Nutzung im SO-Ferienhausgebiet mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,75 und einer offenen Bauweise wurde unverändert von dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wurde von 11,00 m über Erdgeschossfußboden auf 12,00 m über Erdgeschossfußboden erhöht. Die Erhöhung wird begründet mit der Zulässigkeit eines Staffelgeschosses als nicht Vollgeschoss und unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Tiefgaragen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO konnte wegen der Änderung des § 20 Abs. 3 BauNVO in der novellierten Fassung von 1990 ersatzlos gestrichen werden. Die zulässige Geschossfläche wird seitdem nur noch in allen Vollgeschossen ermittelt. Die überbaubaren Flächen wurden dem Bestand angepasst. Durch das westliche Geländegefälle bedingt ragen die Untergeschosse als Garagengeschosse mit ihrer Deckenoberkante mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus. Diese Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

4.3 Verkehrsflächen

Soweit rückwärtige Erschließungen der Grundstücke von der Straße An der Waldkapelle vorgenommen wurden, ist der Bebauungsplan um die Verkehrsflächen erweitert worden. Die Böschungflächen der Straße im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden als Verkehrsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB übernommen. Parkplätze sind im Wesentlichen außerhalb südlich des Geltungsbereiches vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Deren Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen des ZVO ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

5.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

5.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

5.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Es ist eine Löschwassermenge von 96m³ für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Diese kann bei Bedarf aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

6 Hinweise

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 26.09.2003 zu beachten.

Überschwemmungsgebiet: Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres EG-Fußbodens + 3,50 m über NN liegen. Hinweis: Maßnahmen bzw. Aussagen zu den geplanten Vorkehrungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes sollte in den Planunterlagen getroffen und berücksichtigt werden.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

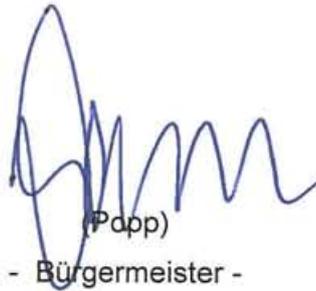
Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 25. Juni 2009 gebilligt.


(Papp)

Timmendorfer Strand, - 9. SEP. 2009 - Bürgermeister -



Die 2. Bebauungsplanänderung ist am 17.09.2009 in Kraft getreten.