

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Strandallee und an der Waldkapelle und den Flurstücken Nr. 117 und 128.

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 b wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 31.12.1975, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42 (18 b) genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 5.2.1976 in Kraft.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 b und soll diesen nach Erhalt der Rechtskraft ablösen. Die Planänderung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - genehmigt durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 - und seiner 2. und 4. Änderung überein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b wurde am 12. Februar 1981, Az.: 611.0/2 - 042/B 18 b (1) - Hi/Ro, teilweise genehmigt. Für das Flurstück 123 wurde die Genehmigung versagt, weil diese Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Dies wird nunmehr nachgeholt.

Bezüglich des Flurstückes 123 ist eine Umwandlung von SO-Gebiet (Bettenhaus für ein Präventionszentrum) in Fläche für Gemeinbedarf (Curschmannklinik - Rehabili-

tation für Herzkrankte) erforderlich, mit der Einschränkung, daß ab II. Obergeschoß Wohnungen zulässig sind.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von SO-Ferienhausgebiet in Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Curschmannklinik - Rehabilitation für Herzkrankte) werden die privaten Belange der Wohnungseigentümer nicht berührt, da die Zulässigkeit der Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses festgesetzt wurde. Die Änderung ist jedoch erforderlich, um das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BBauG zu sichern. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, daß bei der Veräußerung von Wohnungen die Gemeinde ihre Interessen (Erweiterung) wahrnehmen kann. Die derzeitige Wohnnutzung wird davon nicht berührt.

Auf dem Flurstück 122/4 wird ebenfalls die Zweckbestimmung von Müttererholungsheimen in Curschmannklinik - Rehabilitation für Herzkrankte geändert. Das Flurstück 122/3 wird von SO-Gebiet in WA-Gebiet geändert entsprechend der angrenzenden Bebauung.

Es wird von der Straße "An der Waldkapelle" erschlossen. Diese Punkte werden in der 10. F-Planänderung berücksichtigt, die parallel zum B-Planverfahren aufgestellt wird bzw. teilweise genehmigt wurde am 26.01.1981, Az.: IV 810 d - 512.111 - 55.42 - 10. Änd.

Die Planungen stimmen auch mit den Zielen des Regionalplanes für den Planungsraum II überein, welche empfehlen, das Schwergewicht auf Maßnahmen zur Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung zu legen. Ferner sind die Sonderformen des Gesundheitstourismus in den anerkannten Heilbädern zu unterstützen.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b wird aus folgenden Gründen notwendig:

2.1 Die Curschmannklinik, Haus 2, auf dem Flurstück 123 bedarf der Erweiterung. Diese ist in südöstlicher Richtung auf dem Flurstück 122/4 geplant und möglich, weil die bisherige Nutzung (Müttererholungsheim) aufgegeben wird. Aus funktionalen und betriebswirtschaftlichen Gründen kann die Erweiterung nur im baulichen Verbund mit der bestehenden Klinik erfolgen.

Deswegen wird die überbaubare Fläche so geändert, daß parallel zur Strandallee im wesentlichen die Erweiterung möglich ist und die südwestlichen Grundstücksteile, mit Ausnahme der Tiefgarage, gärtnerisch genutzt werden können.

Diese Konzeption bedingt die Änderung der Art der Nutzung in Fläche für Gemeinbedarf (Curschmannklinik - Rehabilitation für Herzkrankte) und die Bauweise von offen in geschlossen.

2.2 Die Umwandlung von SO in WA war erforderlich, um in unmittelbarer Nähe der Curschmannklinik Wohnungen anbieten zu können, die indirekt mit der Nutzung der Curschmannklinik in Verbindung stehen. Diese Wohnungen sind gedacht für Familienangehörige von Patienten der Curschmannklinik, die sich aus therapeutischen Gründen in der

Nähe der Klinik aufhalten möchten.

Das WA-Gebiet ist eigentumsrechtlich nicht mit der Curschmannklinik verbunden und muß wegen seiner eindeutigen Nutzung aus dem SO-Gebiet herausgenommen werden.

2.3 Auf den Flurstücken 121 und 127 ist der Neubau eines Post-Erholungsheimes vorgesehen. Entsprechend den Hochbauplanungen wurden die bebaubaren Flächen geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von diesen Änderungen unberührt.

2.3 Um dem Kur- und Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit besser zu entsprechen, wurde im Teil B - Text unter Ziffer 1.1 ein Sondergebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO mit dem entsprechenden Nutzungskatalog festgesetzt.

2.5 Aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken gegen die Festsetzung - Fläche für Gemeinbedarf - auf dem Flurstück 123 wurde im Text Ziff. 1.2 festgesetzt, daß oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen zulässig sind. Diese Ausweitung der Nutzung erfolgt mit Rücksicht auf die dort vorhandenen Wohnungen.

2.6 Zum Zwecke einer besseren Ortsgestaltung wurde im Teil B - Text Ziff. 4 der Passus aufgenommen, daß im Rahmen der bebaubar festgesetzten Flächen in den SO-Gebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf ausnahmsweise die Geschoßfläche um die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen erhöht werden kann, jedoch höchstens bis zu 350.00 m<sup>2</sup>.

Im übrigen bleiben die generellen Planungsabsichten und -ziele des B-Planes Nr. 18 b unberührt.

### 3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet, ebenso die Entsorgung der Abwässer, die der bestehenden Kläranlage zugeführt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die Regenwasserentwässerung. In der Strandallee sind alle Versorgungsleitungen (Gas NW 125, Wasser NW 175) und Abwasserkanäle (NW 300) vorhanden. Die Leitungen sind für den aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Bedarf ausreichend.

Die Wasserver- und -entsorgung sowie die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt.

#### 4. 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.

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

5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

5.2 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung.

Bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung werden voraussichtlich nicht erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten Geländes durch freihändigen Erwerb erfolgen soll.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Gegenüber dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 b entstehen der Gemeinde durch diese 1. Änderung keine zusätzlichen Kosten.

Timmendorfer Strand, den . 03.05.1982.

- Der Bürgermeister -

*Thompson*

