

BEGRÜNDUNG

ZUR

8. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS SO-GEBIET IN NIENDORF,
NÖRDLICH DER STRANDSTRASSE
ZWISCHEN DEM GRÜNEN WEG IM WESTEN
UND DEM HAUS DES KURGASTES IM OSTEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006) :

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) I. V. M. § 13A BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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

B E G R Ü N D U N G

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Niendorf nördlich der Strandstraße zwischen dem Grünen Weg im Westen und dem Haus des Kurgastes im Osten.

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet Strandstraße, Grüner Weg, Ostsee Haus des Kurgastes in Niendorf wurde mit der Bekanntmachung vom 03.03.1982 rechtsverbindlich. Danach wurde er für Teilbereiche insgesamt siebenmal geändert. Die vorliegende 8. Änderung umfasst die SO-Gebiete vom Grünen Weg bis zum Haus des Kurgastes.

Die Aufstellung der 9. Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W .v. 1.1.2007. Ziel der Planung ist auch die Sicherung von Arbeitsplätzen durch eine eindeutige planungsrechtliche Situation im Gebiet.

Alles, was z. B. bei Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nach der Verkehrsauffassung zu ihnen gehört, also auch gastronomisch genutzte Außenterrassen, sind nach den derzeitigen Kommentierungen der Baunutzungsverordnung Hauptanlagen. Dies wurde in der Vergangenheit nicht so gesehen. Außenterrassen wurden den Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO zugeordnet und waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur BauNVO 1990 zulässig. Die Rechtsgrundlage für die vorliegende Änderung ist die BauNVO 1977/ 1986.

Es ist nunmehr schwierig festzustellen, ob vorhandene Außenterrassen an den Betrieben bauordnungsrechtlich genehmigt sind und dem Bestandsschutz unterliegen. Für neue Terrassen sehen die älteren Bebauungspläne keine speziellen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Die Außenbewirtschaftung in den Fremdenverkehrsgebieten des Seeheilbades Timmendorfer Strand ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes eminent wichtig. Deswegen wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Bestandsaufnahme:

Während der Hauptsaison am 17.07.2006 wurde eine Bestandsaufnahme der gastronomisch genutzten Terrassen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Um den laufenden Betrieb der Gastronomie am Nachmittag bei sonni-

gem Wetter nicht zu stören, wurden nur die Tische gezählt. Überwiegend werden Vierertische benutzt. Dafür wird nach „Neufert-Bauentwurfslehre“ pro Sitzplatz 1,5 m² Grundfläche einschließlich Bedienungsgänge benötigt, also mindestens 6,00 m² pro Vierertisch. Die Anzahl der Vierertische multipliziert mit dem Flächenwert ergibt die mindest nutzbare Terrassengröße. Diese wurde in das prozentuale Verhältnis zu der festgesetzten Grundfläche umgerechnet und ergab eine Bandbreite von 3 bis 57% bei insgesamt 9 Gastronomiebetrieben. Im Mittel werden mindestens 25% der zulässigen Grundfläche für gastronomische Terrassen genutzt. Die vorhandene Bestuhlung ist teilweise sehr locker, so dass dieser Wert mit Rücksicht auf eine qualitätvolle Nutzung auf 50% erhöht wurde.

Für die strandbezogenen Gebiete im Ort wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Der höchste festgestellte Wert lag bei 90% der zulässigen Grundfläche für gastronomisch genutzte Terrassen.

Planung:

Für die gastronomisch genutzten Außenterrassen werden von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft und sind sachgerecht. Die Art der Abweichung betreffen die Grundflächenzahl und der Umfang das Maß. Da § 23 (1 bis 4) BauNVO nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sind auch diese von der Ermächtigung zur Festsetzung von Ausnahmen erfasst. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Die Art der Abweichung betrifft die überbaubare Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen, der Umfang ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit dem vom Hundertsatz 50.

Beispiel:

GRZ	=	0,250	lt. Bebauungsplan
+ 50 %	=	0,125	der anrechenbaren Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen
zusammen	=	0,375	der anrechenbaren Grundstücksfläche für Hauptanlagen

Beispiel:

GRZ	=	0,400	lt. Bebauungsplan
+ 50 %	=	0,200	Höchstmaß für gastronomisch genutzte Außenterrassen
zusammen	=	0,600	der anrechenbaren Grundstücksfläche für Hauptanlagen als Höchstmaß
verbleiben	=	0,200	der anrechenbaren Grundstücksfläche für Anlagen im S. von § 19 (4) BauNVO als Mindestmaß

Dem Ausnahmeantrag ist ein entsprechender Nachweis beizufügen. Geringfügige Überschreitungen sind aus praktischen Gründen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, Der Nachbarschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Störungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

Alternativ wäre auch denkbar, das Maß der baulichen Nutzung und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen generell anzuheben. Dies führt in den bebauten Gebieten zu keinem städtebaulich befriedigenden Ergebnis. Damit würden nicht nur gewerblich genutzte Terrassen möglich, sondern auch größere Baukörper. Dies ist nicht wünschenswert.

Hinweis:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) DSchG eingestufte Gebäude:

Gartenweg 7, zweigeschossiges Landhaus

Strandstraße 49, zweigeschossiges Backstein-Giebelhaus

Strandstraße 51, Backstein-Giebelhaus

Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.03.2007 gebilligt.

(Popp)

Timmendorfer Strand, 04.06.2007 - Bürgermeister -