

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 3. ÄNDERUNG

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GRUNDSTÜCK STRANDALLEE 92
(HOLSTEINER HOF)

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
3.6	Emissionen/Immissionen	8
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und –entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	8
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Hochwasserschutz	9
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
7	Kosten	9
8	Billigung der Begründung	10

ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 3. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Grundstück Strandallee 92 (Holsteiner Hof)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Grundstück Strandallee ist derzeit überwiegend mit dem „Holsteiner Hof“ als langjährig in Timmendorfer Strand etabliertem Hotel mit Restaurant bebaut. Das Hotel ist inzwischen „in die Jahre gekommen“ und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht zu sanieren. Der Eigentümer beabsichtigt daher, an gleicher Stelle einen modernen und zeitgemäßen Hotelneubau zu errichten.

Das Vorhaben kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Wesentlichen deshalb nicht umgesetzt werden, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Errichtung eines klassischen Hotels, zu dem heute auch Wellness-Einrichtungen usw. gehören nicht ausreichend sind. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, 3. Änderung beschlossen.

Als Vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 Abs. 3a BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 750 m² weniger als 20.000 m². Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswir-

kungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 und des Regionalplans für den Planungsraum II (alt) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Gemischte Baufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45-Neuaufstellung. Diese sehen im Wesentlichen ein Kerngebiet mit zwei bis drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Zentrum Timmendorfer Strands nahe des Timmendorfer Platzes und umfasst das Grundstück Strandallee 92. Der Bereich ist mit den Gebäuden des Hotels „Holsteiner Hof“ bebaut. Westlich grenzt die Parkanlage um das ehemalige Rathaus an das Plangebiet an. Im Übrigen umgibt die bebaute Ortslage Timmendorfer Strands das Plangebiet.

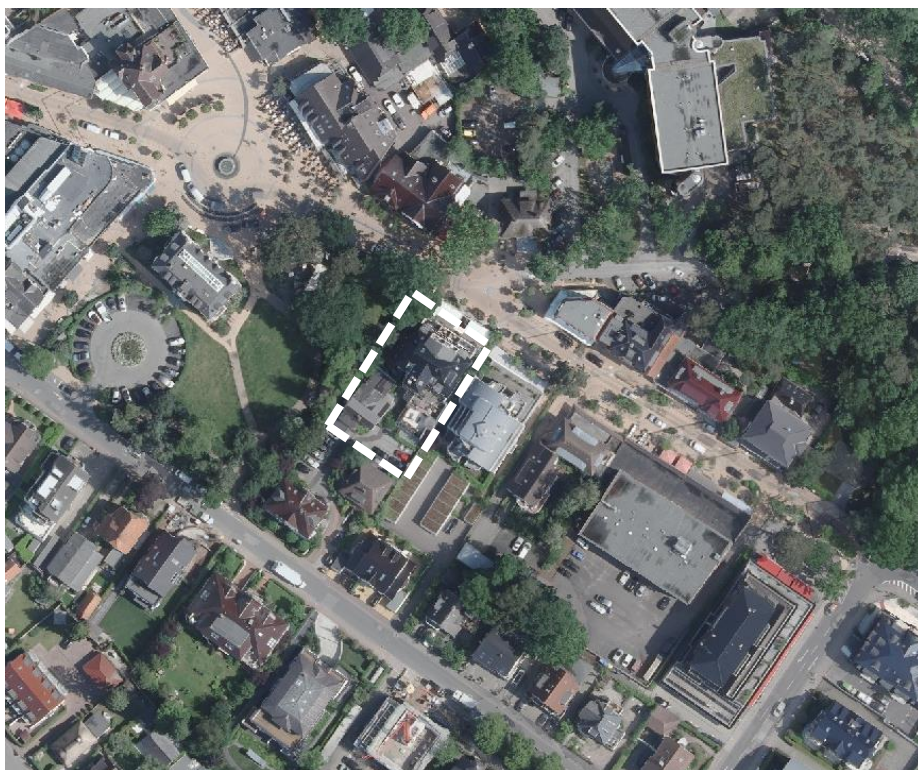


Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugrundstück:	Ca. 0,12 ha	100 %
Gesamt:	Ca. 0,12 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit dem Erhalt des Hotelstandorts in dieser zentralen und prominenten Lage im Ortsgefüge Timmendorfer Strands wird ein ganz wesentlicher Beitrag zur touristischen Infrastruktur im Hinblick auf das Angebot an klassischen Hotelunterkünften geleistet. Das Vorhaben entspricht der Vorgabe der Regionalplanung (Regionalplan (alt) 2004) zum Erhalt des durch anspruchsvolle Gastronomie und Hotellerie geprägten besonderen Ambientes und Flairs Timmendorfer Strands.

Die Nachverdichtung stellt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher, da keine zusätzliche erstmalige Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die Planung entspricht damit den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit dieser Planung nicht verbunden, da kein zusätzliches Nutzungsspektrum eröffnet wird.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird eine negative Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Die Neubebauung wird sich aufgrund der zu beachtenden Klimaschutzgesetzgebung gegenüber dem vorherigen älteren Gebäudebestand positiv auf den Klimawandel auswirken. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen und Regelwerken zu erneuerbaren Energien verzichtet.

3.3 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Genaue Angaben zur Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, zur Höhendifferenzierung sowie die Ansichten und damit die vorgesehene Gestaltung sind den Detailunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich ein Hotel mit allen für Beherbergungsbetriebe mit gehobenem Standard erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wellnessangebote/Tagungsräume etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudehöhe bestimmt. Zur Unterbringung der für einen wirtschaftlichen Betrieb heute erforderlichen Bettenzahl wird dabei die deutliche Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 -Neuaufstellung- aus dem Jahr 2013 setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 für das Plangebiet fest. Die Geschossfläche kann dabei ausnahmsweise um die Flächen von Tiefgaragen erhöht werden.

Im Bestand wird derzeit im Plangebiet eine Grundflächenzahl von knapp 0,5 erreicht. Das Vorhaben benötigt eine Grundflächenzahl von knapp 0,65. Ausgleichend wirkt hier der angrenzende Park, der sich einer zu starken innerörtlichen Verdichtung entgegenstellt.

Mit der Anhebung der Zahl der Vollgeschosse ist gegenüber dem Bestand keine weitreichende negative Auswirkung verbunden. Das bisherige Gebäude weist eine Höhe von ca. 19,5 m ü. NHN auf. Künftig ist eine Höhe von 20,5 m ü. NHN zulässig.

Aus heutiger Sicht ist die nur konkret Vorhabenbezogene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vertretbar, da damit in bester Lage der Fortbestand eines renommierten Hotels sichergestellt werden kann.

3.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Strandallee. Änderungen an der Erschließung werden grundsätzlich nicht vorgenommen. Der private ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von Süden über die Poststraße angefahren wird. Von dort erfolgt bislang auch die Zufahrt zu vorhandenen Stellplätzen. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind vorhanden. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht vorgesehen. Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand wird verwiesen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungen kaum Lebensraumpotenzial für geschützte Tierarten. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. In der vorhandenen Gebäudesubstanz können allerdings Fledermausquartiere, Nester von Gebäudebrütern oder Insektenester nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Abriss ist daher eine Begehung erforderlich. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Ersatzquartiere, Umsiedeln von Insektenestern kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

3.6 Emissionen/Immissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

Immissionen über die vorhandenen Nutzungen hinaus werden nicht erwartet.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Leitungsnetz zugeführt und über das Kanalnetz zurzeit über ein vorhandenes Pumpwerk südwestlich des Maritim-Seehotels direkt in die Ostsee eingeleitet.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Die erforderliche Löschwassermenge kann dem Trinkwassernetz entnommen werden. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Ein Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Bauantrags mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet berührt ein Hochwasserrisikogebiet nach § 73 HWG. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB ist daher im Planwerk enthalten, auch wenn sich die überbaubare Fläche außerhalb des Gebietes befindet. Soweit erforderlich, sind Details auf der Vollzugsebene festzulegen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am gebilligt.

Timmendorfer Strand,

Siegel

()

- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.