

B e g r ü n d u n g

für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27
in der z. Z. gültigen Fassung
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Gebiet zwischen Wolburgstraße/Poststraße/Erlenbruch-
straße einschl. Flurstücke Nr. 238 - 228 - 266/5.

1. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung

(die z. Z. gültige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 22. Oktober 1975, Az.: 810 b - 813/04 - 55.42 (27), genehmigt.

Der Aufstellung lag der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 13.03.1972, Az.: IV 81 c - 812/2 - 55.42, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 29.08.1973, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42, und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 26.02.1976, Az.: 810 b - 812/2 - 55.42, zugrunde.

2. Lage und Umfang der Teilaufhebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Gemarkung Klein Timmendorf.

Das Gebiet wird begrenzt:

im Südwesten durch die Achse der Erlenbruchstraße und die Flurstücke Nr. 239 bis 244/1
im Nordwesten durch die Achse der Wolburgstraße
im Nordosten durch die Achse der Poststraße
im Südosten durch die Achse des Höppnerweges.

3. Begründung für die Teilaufhebung

Das Ortszentrum von Timmendorfer Strand ist sowohl für Kur- und Tagesgäste als auch für die Bewohner attraktiv. Die Gründe dafür sind

- daß der Schwerpunkt des Kur- und Badelebens mit dem Versorgungsbereich des Unterzentrums zusammenfällt;
- der hohe Standort der Dienstleistungseinrichtungen auf dem Fremdenverkehrs- und Versorgungssektor;
- die starke Durchgrünung des Ortes und die daraus resultierende angenehme Atmosphäre.

Der Ausbau und die weitere Entwicklung des Ortszentrums wird jedoch durch Bebauungspläne, die mit ihren Geltungsbereichen radial in die Ortsmitte greifen ohne diese gänzlich abzudecken, beeinträchtigt. Insbesondere die Festsetzungen dieser Bebauungspläne über Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich verschiedentlich hemmend auf die bauliche Entwicklung und nachteilig auf das Ortsbild ausgewirkt. Um den für einen Fremdenverkehrsort strukturgefährdenden Bau von eigengenutzten Zweitwohnungen in Form der Kleinstwohnung einzuschränken, wurden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) mit Zentrumsbezug - in denen derartige Wohnungen allgemein zulässig sind - das Maß der baulichen Nutzung teilweise unterhalb des Bestandes festgesetzt. Damit wurde der Zweitwohnungsbau verhindert, aber auch der wirtschaftliche Anreiz zur Erneuerung überalteter Bausubstanz, und es kam zu den o.a. Beeinträchtigungen, die nunmehr ein erträgliches Maß zu sprengen drohen. Um aus diesem Zielkonflikt herauszukommen, bietet sich die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach

§ 7 BauNVO an mit seinem gewandelten Gebietscharakter gemäß der ÄnderungsVO 1977. Die vorhandenen zentralen Nutzungen werden in Mehrheit damit abgedeckt. Der Ausschluß sonstiger Wohnungen und ein stärker am Bestand orientiertes Maß baulicher Nutzung sichern das Planungsziel, nämlich die Erhaltung eines attraktiven Ortszentrums, ab. Deswegen wird die Teilaufhebung der Bebauungsplangebiete mit Zentrumsbezug Nr. 16 a, Nr. 19 mit 1. und 2. Änderung, Nr. 27, 1. Änderung, Nr. 36, 1. Änderung und Nr. 18 c sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Kerngebiete - erforderlich.

Gemäß § 2 a BBauG wurden diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 03.05.1984 in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die generelle Zielsetzung der Planung wurde allgemein anerkannt.

- 7. Nov. 1984

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -

Hann. Mün.

