

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Gebiet "Strandallee - Landseite/Poststraße"

1. Allgemeines.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 EW ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes unter Beachtung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes gesehen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt z.T. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Flur 2, Gemarkung Klein Timmendorf und Flur 2, Gemarkung Niendorf. Der Geltungsbereich wird begrenzt:
im Norden durch die Parkspur der Strandallee
im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 20/11
im Süden durch die Achse der B 76

im Westen durch die Achse des Wiesenweges bis zur Kreuzung mit der Poststraße, der Achse der Poststraße folgend in westlicher Richtung bis zu dem Flurstück 324/1, dann abschwenkend in nördlicher Richtung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 308/1, 136/2, 136/6, 136/9 und der Flur 2 der Gemarkung Klein Timmendorf.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - o3.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthält der Bebauungsplan folgende Änderung:

1. Das SO-Gebiet (Kurgebiet) wurde um die Flurstücke 105/3, 105/4, 373/1, 103, 104 und 393/43 der Flur 2, Gemarkung Klein Timmendorf, erweitert.

Bei der notwendigen Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Punkt Berücksichtigung finden. Weitere Änderungspunkte werden in die 4.-F-Planänderung aufgenommen.

1. Das Flurstück südlich des Flurstückes 128 an der Gorch-Fock-Str. wird als WA-Gebiet ausgewiesen.
2. Das Flurstück 116/1 an der Gorch-Fock-Str., bisherige Darstellung WA-Gebiet, wird in ein SO-Gebiet umgewandelt-
3. Das SO-Gebiet wird um die nordöstlichen Flurstücke Nr. 102/8, 102/11 u. 102/10 erweitert.

- 1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.
Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechts-

grundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere soll die Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes als Charakteristikum des Ortes gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG gesichert werden. Eine lockere durchsichtige Bebauung soll ein Durchfließen des Grüns bis zum Strand ermöglichen. Dazu ist es notwendig, für jedes Grundstück eine in sich geschlossene bebaubare Fläche auszuweisen.

Darüberhinaus soll durch die Festsetzung des SO-Gebietes (Kurgebiet) die vorhandene Struktur erhalten und jede andersartige Nutzung, vornehmlich die der Appartementhausbebauung, ausgeschlossen werden.

Um dieses in den WR- und WA-Gebieten weitestgehend zu erreichen, wurde festgesetzt, daß Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist im SO-Gebiet (Kurgebiet) eine Bruttogeschoßfläche von ca. 21.451,- qm möglich. Laut Baudatenhandbuch 1970 Band II - Nichtwohnbauten - (bearbeitet von Martin Mittag und Wilfried Steinmann) wird bei Hotelbauten ein Mittelwert von 29,- qm Nutzfläche je Bett angenommen.

Demnach könnten innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes laut Planung ca. 740 Betten geschaffen werden.

Abzüglich der vorhandenen Betten lt. Gastgeberverzeichnis 1974 der Gemeinde Timmendorfer Strand 175 sowie 388 ermittelte Betten, entspricht das einem Mehr von 177 Betten. Zur B 76 wird als Immissionsschutz ein Erdwall angeschüttet, der zur Straße hin von einer Stützmauer von durchschnittlich 2,50 m Höhe abgefangen wird. Vor Aufschüttung des Immissionschutzwalles an der B 76 ist dem Straßenbauamt Eutin ein geologisches Gutachten über die Tragfähigkeit des Untergrundes im Aufschüttungsbereich vorzulegen.

Diese Anschüttung wird anschließend mit heimischen, immergrünen Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und dauernd unterhalten.

Ermittlung des erforderlichen Immissionsschutzstreifens gemäß Vornorm DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-.

Durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge des Jahres 1974 1048 (Hochrechnung aus der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 1970)

Schnitt I

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der B 76 62,- dB(A)

Schallpegelminderung durch Schattenbildung:

wirksame Wandhöhe $h = 0,70 \text{ m}$

Schattenwinkel $\varphi = 56^\circ$ 13,- dB(A)

Schallpegelminderung durch Bewuchs - 13 m

je 10 m - 1,5 dB(A) 2,- dB(A)

Schallpegelminderung durch lockere offene

Bebauung je 100 m - 5,0 dB(A) bei 20 m 1,- dB(A)

Äquivalenter Dauerschallpegel (Tag) bei einer

Entfernung von 20 m von der Straßenachse 46,- dB(A)

Planungsrichtpegel für reine Wohngebiete (Tag) 50,- dB(A)

Der Sicherheitsabstand zum Mückenwäldchen wurde bei den Grundstücken, Flurstücksnummer 393/69 bis 74 auf 25,0 m herabgesetzt.

Bei den Flurstücken 393/79 und 393/77 bleibt der bestehende Abstand gewahrt. Diese Regelung wurde nach einer Ortsbesichtigung mit Zustimmung des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck getroffen.

Einige Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung den heutigen Verkehrsbedingungen angepasst werden. Der Wiesenweg, als Hauptzubringer zu dem Großparkplatz und dem Kurgebiet Mitte, erhält einen aufgeweiteten Anschluß an die B 76. Der Ausbau der Einmündung des Wiesenweges in die B 76 und die Errichtung der Stützmauer auf der Straßengebietsgrenze darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Eutin und nach dessen technischen Vorschriften erfolgen.

Die geplanten Straßen werden entsprechend den dargestellten Straßenprofilen ausgebaut.

Der geforderte Parkplatzbedarf von 194 Plätzen wird im Geltungsbereich durch 132 und weiteren 62 Plätzen auf dem Großparkplatz gedeckt.

1.5 Versorgung.

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet und zwar in der vorläufig weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Timmendorfer Strand.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterverordnung vom 15.03.1970 (GV0 Bl. Schl.Holst.209) zu beachten.

1.6 Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. 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.

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

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

2.2 Umlegung - Grenzlegung - Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein voll erschlossenes Baugebiet handelt, werden keine weiteren kostenverursachenden Maßnahmen notwendig.

Der Anschluß - Wiesenweg an die B 76 - liegt nicht voll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird somit nicht aufgeführt.

3.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören
(§ 128 Abs.3 BBauG)

3.11 Kosten, die durch Immissionsschutzmaßnahmen
entstehen
insgesamt

170.000,-- DM

Timmendorfer Strand, den 5.2.1976.....

- Der Bürgermeister -



K.