

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Ge-
biet zwischen Wohldstraße, Bergstraße, B 76 und Er-
holungswald Wohld

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800
Einwohnern 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 Er-
werbsspersonen in der Gemeinde sind im Dienst-
leistungsgewerbe tätig, d.h., der überwiegende
Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt
vom Fremdenverkehr. Aus diesem Grunde wird die
Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem
Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Frem-
denverkehrsortes gesehen. Die verkehrliche Er-
schließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 -
Bäderrandstraße - und L 181. Mit ihrem Bahnhof
liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem
Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden, der zur
modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie aus-
gebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand
des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes
Timmendorfer Strand und wird begrenzt

- im Norden durch den Erholungswald Wohld
- im Osten durch die Wohldstraße und die Bergstraße
- im Süden durch die Bahnhofstraße und
- im Westen durch die B 76.

Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 16,2 ha.

1.3 Lage und Umfang des Gebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplangebietes

Diese 1. Änderung und Ergänzung umfaßt den nördlichen und westlichen Teil des Bebauungsplangebietes und umfaßt ca. 1,92 ha Sonderbaugesamt "Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte", die zugehörige Erschließung mit Anschluß an die Wohldstraße und die erforderlichen Flächen für den Schallschutz östlich der B 76.

1.4 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - O3.10 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand sowie die in Aufstellung befindliche 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand zugrunde. Am 19.8.1982 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG für die 17. Änderung und die hieraus zu entwickelnde 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 stattgefunden. Planungsrelevante Vorschläge wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Wohldstraße - Bergstraße - B 76 - Erholungswald wurde mit Verfügung vom 24. Juni 1981, Az.: 611.0/2 - O42/B-7 durch den Herrn Landrat des Kreises Ostholstein genehmigt.

angenommen aufgrund Beschlusses der Gemeindevertretung
vom 04.04.1984

TdF. Strand, 02.05.1984 - 3 -

1. A.
K. K. K.



1.5 Grund zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Nach der Gliederung des zentralörtlichen Systems des Landes Schl.-H. ist Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Sein Nahbereich umfaßt einen wesentlichen Teil des Fremdenverkehrsordnungsraumes an der inneren Lübecker Bucht mit den benachbarten See- und Heilbädern Niendorf, Scharbeutz und Haffkrug. Innerhalb der fremdenverkehrsbezogenen Raumstruktur dieses Küstenbereiches sind keine Einrichtungen für alte Menschen vorhanden. Bevorzugte Kur- und Erholungsgebiete sind jedoch gesuchte Standorte für überregional bedeutsame Dienstleistungen auch an Menschen, die aus dem Erwerbsleben ausgetreten sind. Alten- und Pflegeheime gehören zur Infrastruktur des Fremdenverkehrsraumes und decken darüberhinaus auch den erforderlichen Bedarf an sozialen Einrichtungen für alte Leute der Gemeinde Timmendorfer Strand ab.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, der unter Ziffer 7.3.4 (3) ausführt, daß vor allem in den Nahbereichen mit einem hohen Freizeitwert mit einer Zuwanderung älterer Menschen aus Verdichtungsräumen der Bundesrepublik gerechnet werden muß.

Aufgrund dieser Vorgaben hat sich die Gemeinde Timmendorfer Strand entschlossen, ihre Einrichtungen um ein Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte in hervorragender Lage zu den übrigen gemeindlichen Ausstattungen zu ergänzen. Die Größen sind bestimmt durch die erwartete Zuwanderung älterer Menschen aus Ballungsgebieten und den eigenen Bedarf, der mit ca. 40 Betten mittels einer Umfrage ermittelt wurde.



Mit dieser Planung wird den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BBauG entsprochen. Bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sollen die Belange alter Menschen und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Als Standort bietet sich das Gelände des Erholungswaldes Wohld an. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und kann an die zentralen Einrichtungen von Timmendorfer Strand mittels eines Fußweges durch den Kurpark gut angebunden werden.

Mit der vorliegenden Planung soll den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 BBauG Rechnung getragen werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Alten- und Pflegeheimes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 erforderlich. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft zwischen Wald und Bebauung als Sonderbaufläche - Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte - dargestellt, zusammen mit den erforderlichen Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden B 76. Die verbleibende Restfläche für die Landwirtschaft wird den angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen, sobald ein entsprechendes Planungserfordernis vorliegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Sinne von § 8 Abs. 3 BBauG durch ein Parallelverfahren.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschränkt sich auf die Flächen, die zur Errichtung des Alten- und Pflegeheimes mit Altenbegegnungsstätte benötigt werden, einschließlich Erweiterung, Erschließung und Schallschutz. Die Ergänzung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Schallschutzmaßnahmen in der notwendigen Länge und die Erschließung mit Anbindung an die Wohldstraße im benötigten Umfang festzusetzen.

2. Festsetzungen

2.1 Baugebiet

Das Baugebiet für das geplante Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte wird mit Rücksicht auf seine größere flächenmäßige Inanspruchnahme und Einpassung in die Umgebung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es ist ein Anlagekomplex, der sozialen Zwecken dient und für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist. Er wird im Zusammenhang geplant und betrieben. Er unterscheidet sich durch seine spezielle Nutzung und Gestalt wesentlich von den Anlagen der Baugebiete seiner näheren und weiteren Umgebung und rechtfertigt somit die getroffene Gebietsfestsetzung.

In dem Seniorenzentrum sind

- 1 Altenheim
- 1 Pflegeheim
- 1 Altenbegegnungsstätte
- 1 Sozialstation und
Personalwohnungen mit 1 - 4 Zimmern

geplant.

Durch die Festsetzung - Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte - und die ergänzenden Festsetzungen (Ziffer 1.2 Teil B - Text) wird der vorgesehene Nutzungskatalog abgedeckt.

Die überbaubare Grundstücksfläche - durch Baugrenzen festgesetzt - erfolgt großzügig, um die Objektplanung nicht über das erforderliche Maß hinaus einzuengen und eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu wahren. Der nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 18. April 1978 (GVObI. S. 124) vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden in Ost-West-Richtung um 12,00 m und in Nord-Süd-Richtung um 2,00 m unterschritten. Wegen erschließungstechnischer Zwangspunkte und der geringen Brandlast der Gebäude konnte von der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 3 Ziffer 1 a der o.a. Verordnung Gebrauch gemacht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse sind als absolute Höchstwerte zu verstehen. Durch Ausnutzung des Geländegefälles und Aufteilung der Baumasse in drei Baukörper (Altenwohnungen, Altenheim und Altenpflegeheim) soll trotz wirtschaftlich kompakter Bauformen eine Auflockerung angestrebt werden, die auch ihren Niederschlag in einer differenzierten Dachlandschaft findet.

Bedingt durch schalltechnische Zwangspunkte wurde eine differenzierte Höhenfestsetzung der Gebäude notwendig (s. Anlage). Hierbei sollen die der B 76 am nächsten gelegenen Baukörper eine Traufhöhe von 6 m einhalten. Bis zur vorgeschlagenen Grundstücksgrenze kann dann eine lineare Höhenstaffelung (6 - 12 m) erfolgen. Diese Festsetzung wurde notwendig, um die ermittelten Schallschutzmaßnahmen zu sichern.

2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über eine Stichstraße zwischen Wald und Wohngebiet mit Anschluß an die Wohldstraße geplant. Die Planstraße kann bei weiterem Bedarf in westlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Der verkehrsgerechte Anschluß an die Wohldstraße erfordert eine Inanspruchnahme des Waldes in Größe von max. 300 m². Als Ersatz dafür wird eine etwa 3 x so große Fläche (980 m²) als Fläche für die Aufforstung im nordwestlichen Geltungsbereich zur Verfügung gestellt.

Der Parkplatzbedarf als Drittelanteil an den Stellplätzen errechnet sich wie folgt:

Altenheim	130 Betten/12	= 11 St.
Altenpflegeheim	63 Betten/ 8	= 8 St.
Sozialstation		= 2 St.
Personalwohnungen ca.	7	= 7 St.
		<hr/>
	zusammen:	= 28 St.

Parkplatzbedarf = 10 Stände
=====

Diese Zahlen stellen eine Schätzung dar, da exakte Planungen noch nicht vorliegen. Diese sind in Längsaufstellung entlang der Planstraße vorgesehen.

Eine direkte Anbindung des Auffangparkplatzes "Wohld" über eine gemeindliche Hauptverkehrsstraße südlich des Waldes an die B 76 wurde in der Vergangenheit diskutiert, ohne jedoch Eingang in eine Entwicklungsplanung oder Bauleitplanung zu finden. Mit Rücksicht auf einen lückenlosen Schallschutz der Baugebiete und die erhöhte Störanfälligkeit des geplanten Alten- und Pflegeheimes mit Altenbegegnungsstätte sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird diese Absicht nicht weiter verfolgt. Es muß berücksichtigt werden, daß die direkte Erschließung

des Auffangparkplatzes nur während der Hauptsaison eine gewisse, aber auch noch zweifelhafte Berechtigung hätte. Der Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein hat sich außerdem in seiner Stellungnahme vom 7. September 1982 gegen diesen Anschluß ausgesprochen.

Zur Schulwegsicherung wurde die Planung eines kombinierten Geh- und Radweges in leicht veränderter Lage am Fuße des Lärmschutzwalles aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen.

2.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Zwischen dem geplanten Schulweg und den östlich angrenzenden Nutzungen ist ein ca. 3,0 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen zur Abschirmung geplant. Die Bepflanzung hat sich nach Ziffer 5.2.1 der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 zu richten.

Das gleiche gilt für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles (Ziffer 5.2.2). Das Pflanzgebiet innerhalb der Planstraße im Bereich der Parkplätze in Längsaufstellung ist durch eine 3 x verschulte Stieleiche zu erfüllen.

Der Knick zwischen Waldrand und dem SO -Alten- und Pflegeheim mit Altenbegegnungsstätte - sowie Erschließungsstraße ist bis auf den Einmündungsbereich zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern. Die Wallhecke dient dem Landschaftsbild und der Abgrenzung und Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen.

2.4 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 76 beträgt nach Angabe des Ministers für Wirtschaft und Verkehr ca. 9.500 Kfz/24 h und während der Saison ca. 12.500 Kfz/24 h.

Nach den von Feuchtinger-Muranyi entwickelten Formeln errechnet sich die durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge, ausgehend von den DTV-Werten der Saison, zu

$$\begin{aligned} \text{tagsüber: } Tv_1 &= 12.500/17.6 = 710 \text{ Kfz/h} \\ \text{nachts: } Nv_1 &= 12.500 \times 0,0114 = 143 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

Gemäß Vornorm DIN 18005 - Blatt 1 Schallschutz im Städtebau (Ausgabe Mai 1971) beträgt der äquivalente Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der B 76

$$\begin{aligned} \text{tagsüber:} & \quad 60 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts:} & \quad 53 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Für das geplante Alten- und Pflegeheim ist ein Planungsrichtpegel gem. Vornorm DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet mit einem Dauerschallpegel von

$$\begin{aligned} \text{tagsüber:} & \quad 55 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts:} & \quad 40 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

zu berücksichtigen.

Die Schallpegelminderung durch Schallabschirmung muß demnach mindestens 13 db(A) betragen.

Gewählt wird eine Anböschung an die B 76 mit einer Kronenhöhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante und eine darauf aufgesetzte Schallschutzwand von 2,00 m Höhe.

Nach Bild 4 der Vornorm DIN 18005 ergeben sich folgende Minderungswerte:

Lärmschutzwand auf Wall

lt. anliegender Zeichnung

$$\mathcal{D} = 9,50$$

$$h' = 1,50 \text{ m}$$

Lärminderung Ka

$$= 13 \text{ dB (A)}$$

Zumindest talseitig ist eine Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern notwendig. Mit Rücksicht auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes ist eine möglichst orts- und landschaftsbildverträgliche Ausführung zu bevorzugen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

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

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die

Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Planverwirklichung

4.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

4.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, ausgenommen der bereits vollzogene Geländeausgleich mit der Forstbehörde.

5. Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.9.1970 (GVOBl. Schl.Holst 209) zu beachten.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind Straßenbaumaßnahmen, Lärmschutzbauwerke und Anpflanzungen erforderlich.

6. Straßenbauliche und straßenverkehrliche Maßnahmen

Vor der Erstellung der Lärmschutzanlage ist dem Straßenbauamt Lübeck nachzuweisen, daß die Standsicherheit der Lärmschutzanlage gewährleistet ist. Hierzu ist die Vorlage eines geprüften Standsicherheitsnachweises erforderlich.

Über die entsprechend der Anlage I vorgesehene Herstellung der Schallschutzanlage (Anböschung an die vorhandene Böschung der B 76 und die darauf zu errichtende Schallschutzwand) wird zwischen der Gemeinde Timmendorfer Strand und des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 76 eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen.

Wasser darf von dem Straßengebiet weder zufließen noch zugeleitet werden. Baustoffe dürfen nicht, auch nicht vorübergehend auf Straßengebiet gelagert werden. Für die Herstellung des Lärmschutzwalles darf nur geeigneter Füllboden verwendet werden. Er ist in ausreichender Dichte mit Mutterboden anzudecken und zu bepflanzen.

Die Errichtung der Lärmschutzanlage ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

Die Lärmschutzanlage geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind Straßenbaumaßnahmen, Lärmschutzbauwerke und Anpflanzungen erforderlich.

Die dadurch entstehenden Kosten schlüsseln sich wie folgt auf:

Erschließungsstraße	
(Planstraße)	200.000,-- DM
Geh- und Radweg	50.000,-- DM
Lärmschutz Anböschung	70.000,-- DM
Schallschutzwand	65.000,-- DM
Bepflanzungen	<u>40.000,-- DM</u>
insgesamt	425.000,-- DM

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen der Gemeinde nach Abzug der Erschließungsbeiträge Kosten in Höhe von ca. 50.000,-- DM. Für die Lärmschutzmaßnahme muß die Gemeinde solange in Vorleistung treten bis das weitere Gelände erschlossen wird. Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Timmendorfer Strand, den *01.09.1983*

- Der Bürgermeister -

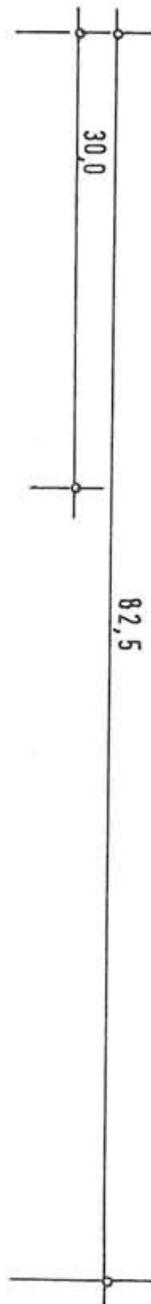
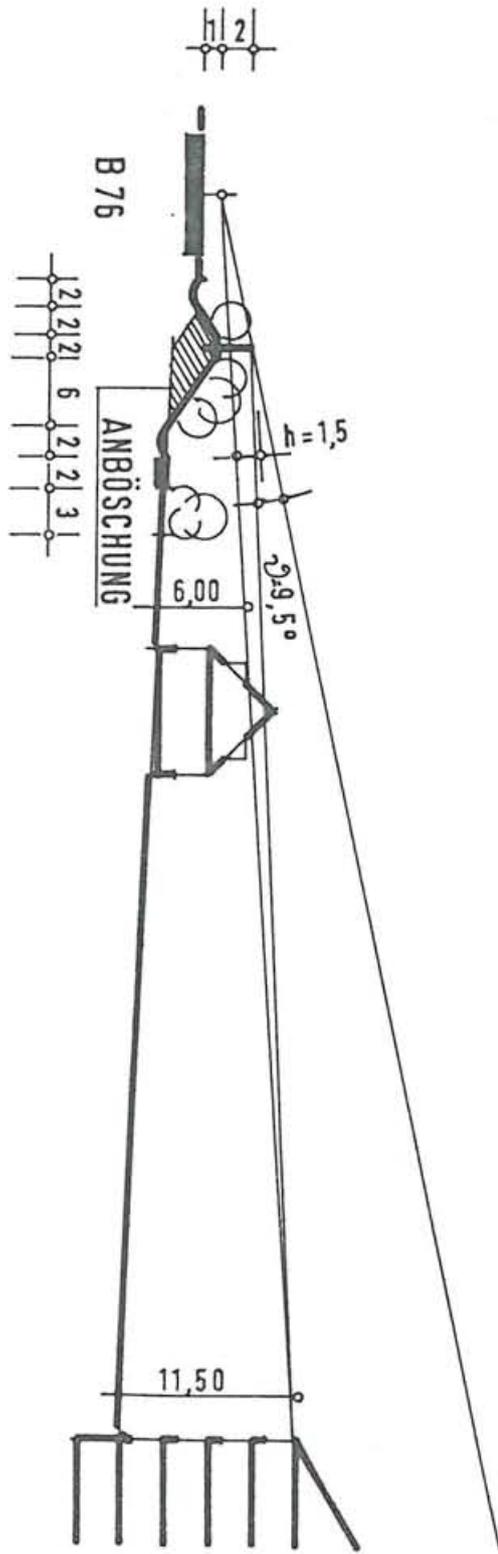
Wim Pönn



SCHALLDÄMMWAND

GEH,- RADWEG

ALTENWOHNUNGEN



M. 1 : 500