

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9b der Gemeinde Timmendorfer Strand
"Östlich der Lübecker Straße".

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rund 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 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 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-Großenbrode, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand und Kleintimmendorf.

Der Geltungsbereich umfaßt 12,5 ha und wird begrenzt,
im Norden durch die Achse der Otto-Langbehn- und
Gartenstraße,
im Osten durch die Achse der Wolburgstraße,
im Süden durch die äußere Fahrbahnkante der B 76 und
im Westen durch die Achse der Lübecker Straße.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt
der durch Erlaß vom 14.4.67, Az.: IX 31 a - 313/2 - 03.10
genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
enthält der Bebauungsplan folgende Änderung:

1. Die bisherige Darstellung Grünfläche und Fläche für die
Land- und Forstwirtschaft wird in Wohnbaufläche geändert.
Dieser Punkt hat unter Nr. 8 der 2. F-Planänderung Be-
rücksichtigung gefunden.

1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des
bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und
die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der
bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für
die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erfor-
derlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung
der Grundstücke festgesetzt.

Um eine lockere durchsichtige Bebauung zu erreichen, ist es notwendig, für jedes Grundstück eine in sich geschlossene bebaubare Fläche auszuweisen.

Außerdem wurde festgesetzt, daß in den WA I O-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, um eine Appartementhausbebauung auszuschließen. Die geplanten Straßen werden entsprechend den dargestellten Straßenprofilen ausgebaut.

An öffentlichen Parkflächen werden im Bebauungsplangebiet 62 Parkplätze ausgewiesen. Der Parkplatzbedarf für den Bereich der Wolbergstrasse wird auf dem angrenzenden Großparkplatz (B-Plan Nr. 27) gedeckt.

Da im Bebauungsplangebiet mit erheblichen Verkehrsimmissionen von der B 76 zu rechnen ist, wird als südliche Abgrenzung des Plangebietes eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Dieser Erdwall ist landschaftsgerecht zu gestalten.

Ermittlung des erforderlichen Immissionsschutzstreifens entlang der B 76 gemäß Vornorm DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau -

Durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge des Jahres 1974 - 755 (Hochrechnung aus der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 1970).

Schnitt I

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m

Anstand von der Mittelachse der B 76 - 61,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Schattenbildung:

wirksame Wandhöhe $h = 0,80$ m

Schattenwinkel $\varphi = 50^\circ$ - 13,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Bewuchs - 24 m

je 10 m - 1,5 dB (A) - 3,3 dB (A)

Schallpegelminderung durch Entfernung-36m - 1,5 dB (A)

Schallpegelminderung durch lockere, offene

Bebauung je 100 m - 5,0 dB (A) - 1,8 dB (A)

Äquivalenter Dauerschallpegel (Tag) bei einer

Entfernung von 36 m von der Straßenachse - 41,4 dB (A)

Planungsrichtpegel für allgemeine

Wohngebiete (Tag) - 55,0 dB (A)

Schnitt II

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m

Abstand von der Mittelachse der B 76 - 61,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Schattenbildung:

wirksame Wandhöhe $h = 0,65$ m

Schattenwinkel $\varphi = 40^\circ$ - 12,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Bewuchs -26 m

je 10 m - 1,5 dB (A) - 3,9 dB (A)

Schallpegelminderung durch Entfernung 41 m- 2,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch lockere, offene

Bebauung je 100 m - 5,0 dB (A) - 2,0 dB (A)

Äquivalenter Dauerschallpegel (Tag) bei einer
Entfernung von 41 m von der Straßenachse - 41,1 dB (A)
Planungsrichtpegel für allgemeine
Wohngebiete (Tag) - 55,0 dB (A)

1.5 Ver- und Entsorgung.

Die Gas- und Wasserversorgung des B-Plangebietes kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes von der "Gartenstraße" bzw. vom "Redderkamp" her aufgebaut werden.

Für die Trassenführung ist in den Planstraßen jeweils eine Bürgersteigseite von anderen Versorgungseinrichtungen frei zu halten.

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. Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in die vorhandenen Vorfluter, welche zu verrohren sind. Für diese Verrohrung ist eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. In dem Antrag hierzu ist der Nachweis der schadlosen Wasserabführung im Hinblick auf die zu erwartende Abflußbeschleunigung aus der vermehrten Oberflächenentwässerung auch für die weiter-

führenden Rohrleitungsstrecken zu erbringen.

Beidseitig der verrohrten Vorfluter ist ein jeweils 5 m breiter Fahrstreifen von grösseren Anpflanzungen freizuhalten. Hierdurch soll eine Verwurzelung der Rohrleitung und ein größerer Flurschaden bei erforderlichen Unterhaltungsarbeiten vermieden werden. Ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes ist hierfür im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet des B-Planes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in dem vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBL.Schl.-H.S.269) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften.

1.6 Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auf-lagenfrei 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.

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

a) die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist,

- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen,
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres Fußbodens über NN + 3,50 m liegen.

Als Fluchtwege im Katastrophenfall sind im Westen des Überschwemmungsgebietes der Redderkamp mit + 4,23 m ü. NN, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Norden zur Otto-Langbehn-Straße festgesetzte Fläche sowie der Fußweg im Süden zur Fußgängerbrücke über die B 76 anzusehen.

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, Grenzregelung, 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 gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Bau der Stichstraßen, Grünflächen und Spielplätze die wesentliche kostenverursachende Maßnahme.

3.1 Kostenberechnung im einzelnen:

3.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

3.111 den Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	207.000,00 DM
3.112 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.	550.000,00 DM
3.113 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Grünanlagen	186.000,00 DM
3.114 die erstmalige Herstellung von Grünanlagen und Kinderspielflächen	36.000,00 DM
3.115 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge	
Gesamtkosten	979.000,00 DM
Erschließungsbeiträge	<u>881.100,00 DM</u>
Gemeindeanteil	97.900,00 DM

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

3.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

3.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

3.2 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Kostenverteilung.

3.21 Durchführung.

Die geplanten Straßenbaumaßnahmen soll nach Genehmigung des Bebauungsplanes sofort in Angriff genommen werden. (Verträge über die Übertragung der Erschließungslast sind bereits abgeschlossen).

3.22 Kostenverteilung.

Gemäß Erschließungsverträge trägt die Gemeinde 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Die übrigen Kosten werden von den Anliegern, die sich zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben, übernommen.

3.23 Die Finanzierung des Gemeindeanteils in Höhe von ca. 100.000,-- DM erfolgt durch Rücklagenentnahme. (Investitionsrücklage für strukturverbessernde Maßnahmen).

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -