

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Niendorf zwischen Brookredder und den Flurstücken Nr. 31 bis 36 und Strandstraße bis Achse der B 76

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 gesehen.

Die verkehrliche Erschließung 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 ausgebaut wird.

2. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirks Timmendorfer Strand, Gemarkung Niendorf. Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Strandstraße
im Osten durch die Flurstücke 36, 35, 34, 33, 32, 31
im Süden durch die Achse der B 76 und
im Westen durch den Brookredder

3. Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan sowie die mit Erlaß vom 13.3.72 genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde.

4. Ver- und Entsorgung.

Die Wasserver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Netz des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt, der auch die Beseitigung des Mülls wahrnimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und schadlos dem entsprechenden Vorfluter zugeleitet.

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

5. 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.

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

nicht entstehen können.

6. Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde notwendig, da die gewerbliche Nutzung des Flurstückes 15/3 zugunsten einer Wohnnutzung mit einem Hotelbetrieb aufgegeben wurde. Diese Planung entspricht dem Ziel der Gemeinde, das dahin geht, aus den strandnahen Baugebieten störende Gewerbebetriebe auszusiedeln und die so gewonnenen Flächen für Betriebe des tertiären Sektors verbunden mit einer Wohnnutzung bereitzustellen. Die Möglichkeiten zur weiteren Intensivierung des gewerblichen Fremdenverkehrs sollen wegen ihrer wirtschaftlichen Bedeutung verstärkt genutzt werden. Deshalb wurde das Flurstück 15/3 als Hotel bzw. als Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der besondere städtebauliche Gründe erfordert, festgesetzt. Es handelt sich um ein Kurhotel, das die fremdenverkehrswirtschaftliche Unter- versorgung in diesem Gebiet reduzieren soll.

Aus diesem Grunde und um die Bedeutung des Hotels in diesem Bereich zu betonen (städtebauliche Dominante) wurde eine Viergeschossigkeit gewählt. Ferner können durch diese, den Fremdenverkehr stützende Maßnahme, die vorhandenen und geplanten Gemeinschaftseinrichtungen besser genutzt und getragen werden. Durch die bindende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll die städtebaulich gewünschte Mischung der verschiedenen Unterbringungsarten erreicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können ca. 60 Betten in gewerblichen Betrieben und ca. 150 Betten in Ferien- oder Appartementwohnungen untergebracht werden.

Das bisherige Wochenendhausgebiet westlich des Straßenprofils C + D soll langfristig umgewandelt werden in ein WR-Gebiet. Dadurch, daß das gesamte Gebiet einem Eigentümer gehört, der die Grundstücke in Erbpacht vergeben hat, ist es möglich, die Fläche neu aufzuteilen.

Das Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung und Gliederung eines Reinen Wohngebietes.

Die Parzelle 15/4 ist für Wohnungen in I- bis III-geschossiger offener Bauweise vorgesehen. Die vorliegende Gesamtkonzeption wurde 1970 mit dem Bau des Intermar-Hotels entwickelt. Die Realisierung hat sich durch die Rezession Mitte der 70er Jahre verzögert. Der damalige Bebauungsplan, im Verfahren gediehen bis einschl. Satzungsbeschluß, konnte aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften nicht so zur Genehmigung vorgelegt werden. Deswegen hat sich die Gemeinde entschlossen, das Bebauungsplanverfahren erneut einzuleiten, bei nur unwesentlicher Änderung der Konzeption aus dem Jahre 1970.

Das Straßenprofil C + D wird von den Anliegern der Flurstücke 15/3 und 15/4 ausgebaut und im Rahmen eines Erschließungsvertrages der Gemeinde übereignet. Die Wochenendhäuser werden bis zur Umstrukturierung noch über die vorhandene Zuwegung erschlossen. Das Straßenprofil C bis zur Zufahrt zu den Stellplätzen sieht einen Ausbau mit Hochborden für Gehweg, Fahrbahn und Parkstreifen vor. Für das Straßenprofil D ist eine durchgehende Pflasterung von Gehweg, Fahrbahn und Parkstreifen geplant. Durch diese unterschiedlichen Festsetzungen soll eine Beruhigung des Wohngebietes erreicht werden.

Das östlich der Parzellen 15/3 + 15/4 gelegene Wohngebiet wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kruse Koppel" (alte Fassung) bereits einer Bebauung zugeführt. Dieses Gelände wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einbezogen, da aufgrund eines Beschlusses des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichtes vom 21. Juni 1967 u.a. die alte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kruse Koppel" nicht rechtsgültig ist. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine neue Satzung.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt, Lübeck, über die örtliche Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969. - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 1.10.1974 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 76, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Für das Flurstück 7/7 wurde eine Ausnahme gewährt und der Abstand zur B 76 auf 18.0 m verringert, weil es sich um einen Neubau handelt, dem eine Dispenz gewährt wurde.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 76 nicht angelegt werden.

7. Immissionsschutz.

Der Nachweis der Schallimmissionen von der B 76 her auf das Bau- gebiet stellt sich wie folgt dar;

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge des Jahres 1975 betrug auf der B 76 9.353 Kfz/24 h
(lt. Verkehrsmengenkarte Sch.-H. 1975).

Daraus ergibt sich ein Prognosewert für das Jahr 1980 von

$$\begin{array}{lcl} & 10.608 & \text{Kfz/24 h} \\ \text{tagsüber } M_t & = & \frac{10.608 \times 0.9}{16} = \text{ca. 596 Kfz/h.} \\ \text{nachts } M_n & = & \frac{10.608 \times 0.1}{8} = \text{ca. 132 Kfz/h.} \end{array}$$

Bei 70 km/h ergibt das einen Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse von

$$L_{Am_t} = 63.- \text{ dB(A)}$$

$$L_{Am_n} = 56.- \text{ dB(A)}$$

Der Planungsrichtpegel für WA- und WR-Gebiete sieht vor:

$$L_{Am_t} = 55.- \text{ dB(A)}$$

$$L_{Am_n} = 45.- \text{ dB(A)}$$

daraus folgt eine Überschreitung von

$$\text{max. } L_{Am_t} = 11.- \text{ dB(A)}.$$

Diese Überschreitung wird wie folgt gemindert:

Schnitt B

durch Bewuchs 2.0 dB(A)

durch Entfernung 1.0 dB(A)

durch Aufschüttung

bei $z = 0.15$ 9.5 dB(A)

insgesamt 12.5 dB(A) $\geq$ 11.0 dB(A)

Schnitt A

durch 3.50 m hohe

Mauer bei

$z = 0.25$ = 11.5 dB(A) $\geq$ 11.0 dB(A)

Die Errichtung dieser vorgesehenen Lärmschutzanlagen erfolgt im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck.

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

8.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25, 25 BBauG) ist nicht vorgesehen.

8.3 Eine Umlegung (§ 45 ff BBauG), Grenzregelung (§ 80 ff BBauG) und Enteignung (§ 85 ff BBauG) wird nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

9.1 Kostenberechnung im einzelnen

9.11 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG.) für

9.111 den Erwerb und die Freilegung der
Flächen für die Erschließungsanlagen - Profil C + D - 100.000.-- DM

9.112 die erstmalige Herstellung der
Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung und
ihre Beleuchtung 170.000.-- DM

9.113 Kosten für die erstmalige Bepflanzung 30.000.-- DM

9.114 Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge
Gesamtkosten 300.000.-- DM
Erschließungsbeiträge 270.000.-- DM
Gem. Anteil=10% der Gesamtkosten 30.000.-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

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

9.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

9.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

2. Jan. 1980

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -

hampmann



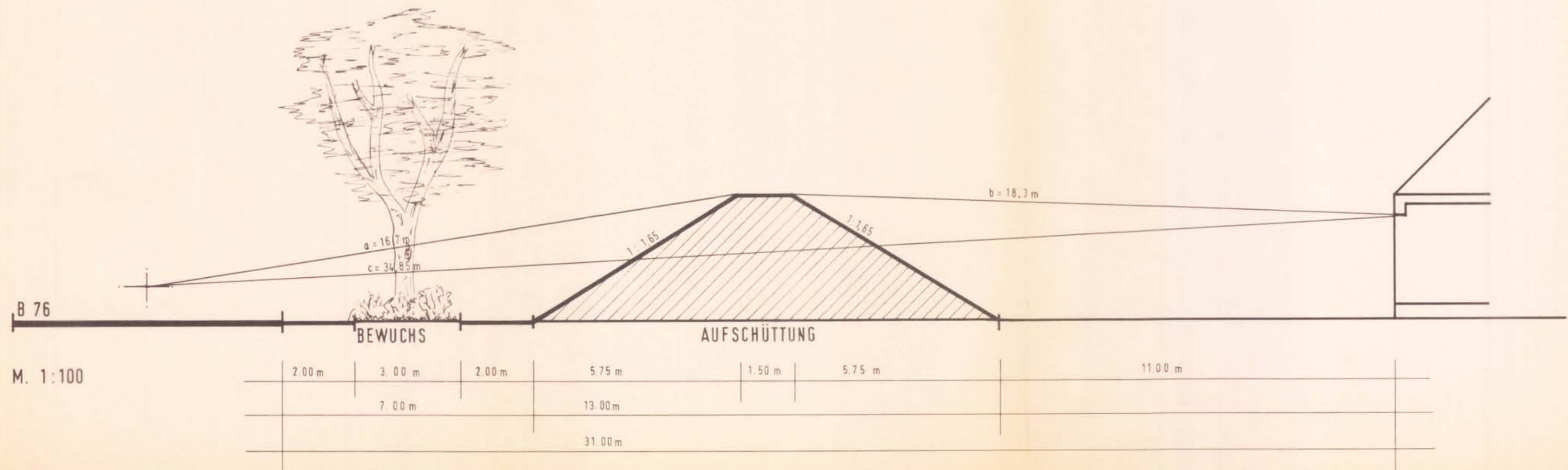
$$z = a + b - c$$

$$z = 16,7 + 18,3 - 34,85$$

$$z = 0,15$$

SCHALLPEGELMINDERUNG	
DURCH BEWUCHS	2,0 dB (A)
DURCH ENTFERNUNG	1,0 dB (A)
DURCH AUFSCHÜTTUNG	
BEI $z = 0,15$	9,5 dB (A)
INSGESAMT	12,5 dB (A)

IMMISSIONSSCHUTZNACHWEIS ZUM B-PLAN NR. 11 DER GEMEINDE TDF. STRAND



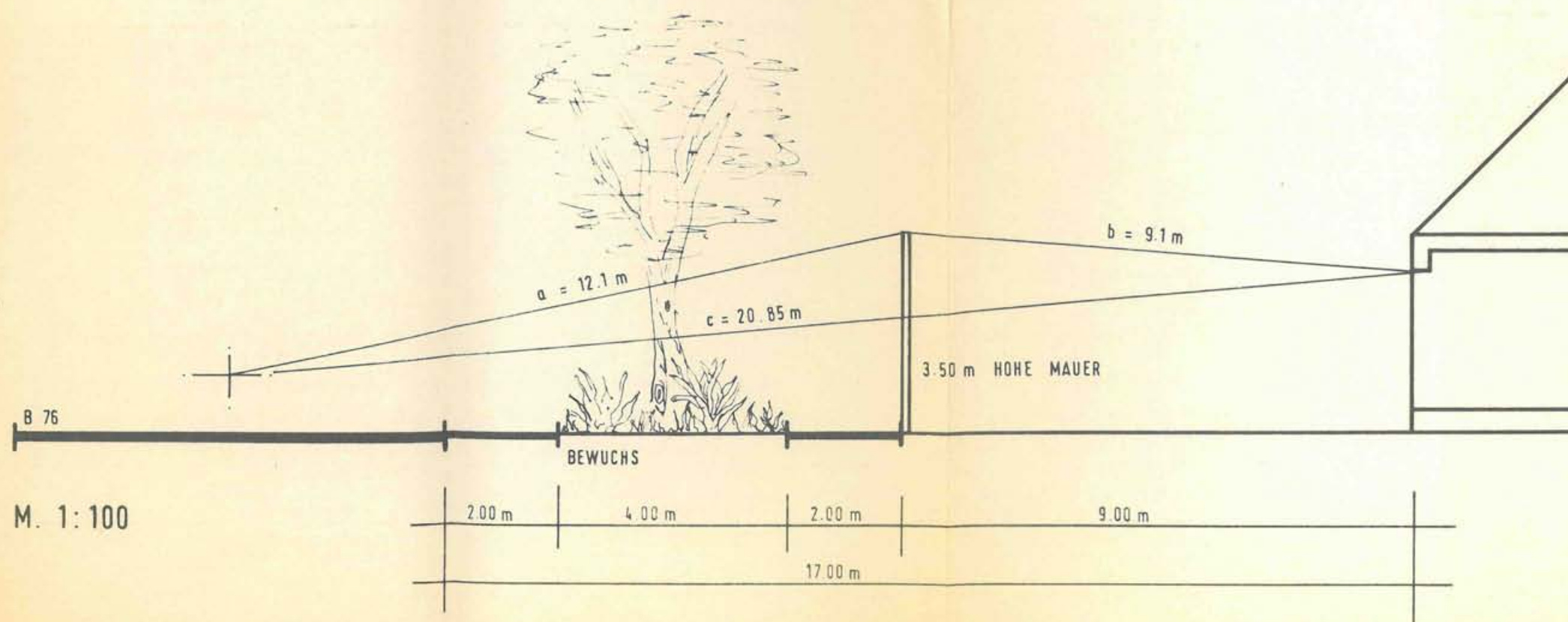
$$Z = a + b - c$$

$$Z = 12.1 + 9.0 - 20.85$$

$$Z = 0.25$$

SCHALLPEGELMINDERUNG
DURCH 3.50 m HOHE MAUER
BEI $Z = 0.25 = 11.5 \text{ dB (A)}$

IMMISSIONSSCHUTZNACHWEIS ZUM B-PLAN NR. 11 DER GEMEINDE TDF. STRAND



M. 1:100

SCHNITT A