

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 22 - Kurpark - der Gemeinde Timmendorfer Strand

1. Nach einer gründlichen Untersuchung zahlreicher Eis- und Tennishallen im ganzen Bundesgebiet plant die Gemeinde Timmendorfer Strand eine Sport- und Freizeitanlage, die aus einer Kombination zwischen einer Eishalle (geschlossene Halle für ganzjährigen Eislaufbetrieb), einer 5 Plätze umfassenden Tennishalle und einer auf 4 Plätze ausgelegten Squash-Anlage mit den dazugehörigen Nebenräumen und Einrichtungen besteht. Mit diesem Projekt bietet die Gemeinde eine im norddeutschen Raum einzigartige Anlage an, die die Fremdenverkehrswirtschaft der gesamten Lübecker Bucht belebt, neue Arbeitsplätze schafft und Arbeitsplätze in den bereits bestehenden Ganzjahresbetrieben des Fremdenverkehrs absichert und berücksichtigt damit gem. § 1 (6) BBauG die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Darüberhinaus wird ein kleines Neubaugebiet erschlossen, um in günstiger Lage Wohnraum bereitzustellen. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Kurpark - soll für diese Maßnahmen die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung bilden.

- 2 -

2. Die Planung steht in Obereinstimmung mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes - genehmigt durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IV 31a-312/2 - 03.10 - und seiner 1. und 4. Änderung. Bezüglich des festzusetzenden SO-Sport und Freizeit-, der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten SO-Kurgebiet und der Grünfläche-Kurpark- (südwestlicher Zipfel) ist eine weitere Änderung des F-Planes (11. Änderung des F-Planes) erforderlich, die parallel zu diesem Verfahren betrieben wird.

Die Planungen stimmen auch mit den Zielen des Regionalplanes für den Plaungsraum II überein, welche empfehlen, bei der Fremdenverkehrsentwicklung das Schwergewicht künftig auf Maßnahmen zur Saisonverlängerung zu legen.

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der Flurstücke 155, 157/15, 156 und südwestliche Teile des Kurparks von dem durch Erlaß vom 20.1.1975, Az.: IV 810b - 813/04-55.42 (22) teilweise vorweggenehmigter Bebauungsplan Nr. 22 erfaßt. Die Genehmigung galt nicht für das im Nordosten als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Grundstück sowie die hieran im Süden angrenzende Grünfläche.

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 22 soll durch die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung abgelöst werden.

4. Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, das Kurzentrum Timmendorfer Strand mit dem Erholungswald Wohld durch

- 3 -

- 3 -

einen Grünzug als aktive Zone der Erholung und Freizeitgestaltung zu verbinden. Damit wird neben den vorhandenen strandparallelen öffentlichen und privaten Einrichtungen des Fremdenverkehrs und der Naherholung eine Entwicklung in das Land hinein weiter gefördert. Der gewählte Standort für die Kombination zwischen Eis-, Tennis- und Squashanlagen liegt auf der Nahtstelle zwischen dem Kurpark mit bereits 11 vorhandenen Tennisaußenplätzen und dem Parkplatz Wohld mit über 500 Kraftwagen Abstellmöglichkeiten. Von allen Bädern der Lübecker Bucht ist der Standort über die Autobahn bzw. B 76 in weniger als einer halben Stunde zu erreichen, von Lübeck in etwa 20 Minuten und von Hamburg dauert die Fahrt nach Timmen-dorfer Strand etwa eine Stunde. Die verkehrliche Anbindung innerhalb des Ortes soll durch eine direkte Verknüpfung der B 76 mit dem Parkplatz verbessert werden. Bei gleichzeitiger Um- und Neugestaltung des Kurparks ist der fußläufige Anschluß an die strandparallele Kurpromenade über eine auszubauende Promenade entlang der Tennisplätze, der Freilichtbühne und dem Minigolfplatz vorgesehen. Die Anbindung an den Erholungswald Wohld soll über das Baugebiet SO-Sport und Freizeit entlang der nördlichen und südlichen Grenze erfolgen.

Das Baugrundstück selber hat eine Größe von rd. 1,85 ha wovon 8500 qm maximal bebaut werden dürfen. Die Hallen

- 4 -

sind zwar unter strenger Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte geplant, aber dennoch großzügig und architektonisch so ausgelegt, das Bauwerk und Kurparklandschaft in Harmonie zueinander stehen. Dazu tragen die gegliederte Baumasse, die festgesetzte absolute Firsthöhe der Hallen und die Erhaltung des Baumbestandes auf dem westlichen Grundstücksteil bei. Gegen das angrenzende WA ist eine Schutzpflanzung von mindestens 5 m Breite anzulegen und dauernd zu unterhalten. Um unzumutbare Lärmbelastigungen auszuschließen, ist die Eissporthalle baulich so zu gestalten, daß die Planungsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) außen am Gebäude eingehalten werden. Der gewählte Standort für das SO-Sport und Freizeit hat zur Folge, daß die bisherige gemeindliche Planung in drei Punkten zu ändern ist:

für das bislang geplante Altenwohnheim auf dem Flurstück 145/21 ist ein neuer Standort zu suchen;
die bislang geplante Haupteinschließung des Parkplatzes von der Bergstraße aus und entlang des westlichen Kurparkrandes ist durch die verkehrstechnisch bessere und umweltfreundlichere direkte Anbindung an die B 76 entlang des südlichen Waldrandes zu ersetzen.
Der vorhandene Erholungswald wird nicht angegriffen.
Die Aufteilung des Parkplatzes ist im Sinne der Planzeichnung umzuändern, um keine Einbußen an öffentlichen Parkplätzen zu erhalten.

Die in der bisherigen Planung festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf dem Parkplatz waren nicht auskömmlich. Deshalb wird getrennt vom eigentlichen Parkplatz ein Gemeinschaftsstellplatz zugunsten strandorientierter Sondergebiete-Kurgebiete festgesetzt mit einem Fassungsvermögen von 115 Stellplätzen. Zum angrenzenden WA und Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist eine flächenhafte Schutzpflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten. Auf dem Parkplatz und der Tennisplatzanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie öffentliche Toiletten, Informationsstand, Clubhaus und Platzwartwohnung zulässig.

Das allgemeine Wohngebiet östlich der Wohldstraße ist vorhanden. Die Festsetzungen zielen darauf ab, die Sicherung der Bau- und Nutzungsstrukturen sowie des Baumbestandes zu ermöglichen.

Unterhalb dieser Flächen liegt das Neubaugebiet mit insgesamt 12 Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bebauung. Die Erschließung ist als Wohnweg mit Baumbestand geplant. Durch die Gestaltung der Verkehrsfläche (Verzicht auf Bordstein) wird eine psychologische Wirkung auf das Fahrverhalten erwartet und die Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeit der Fläche verbessert. Der festgesetzte Knick ist als natürliche Begrenzung des Neubaugebietes und als Wind- und Sichtschutz zu erhalten. Damit wird auch den § 19 des Landschaftspflegegesetzes vom 16.4.1973 Rechnung getragen. Lediglich innerhalb SO- Sport und

Freizeit- muß mit Rücksicht auf die im wirtschaftlichen und baulichen Verbund abgestellte Konzeption ein Teilstück des Knicks gerodet werden. Als Ersatzpflanzung ist die Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Die festgesetzten Einzelbäume sollen aufgrund ihrer Bedeutung als charakteristische Orientierungspunkte und als prägende Gestaltungselemente erhalten werden.

Ein verrohrter Wasserlauf innerhalb SO- Sport und Freizeit - ist an die nördliche Grenze dieses Baugebietes im Sinne der Planzeichnung zu verlegen. Ein entsprechendes Leitungsrecht setzt der B-Plan fest. Ein weiteres Leitungsrecht zur Abführung der Wässer aus dem Neubaugebiet ist von der Wendeschleife in den Kurpark vorgesehen.

Die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen und von Hauschutzräumen wird den Bauträgern - Bauherren - durch den Bundesverband für den Selbstschutz (BVS) empfohlen.

5. Die Versorgung mit Frischwasser 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 im Auftrages des Kreises Ostholstein vornimmt.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutz-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungseinrichtungen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig

ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den vorhandenen Vorfluter. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Da es sich aber nur um einen Teil des Kurparkes handelt, werden Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

- 6. Der Bebauungsplanbereich soll im Wege freier Vereinbarungen der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Bei Kaufverhandlungen wurde die grundsätzliche Einigung der Beteiligten erzielt.
- 7. Für die Gemeinde entstehen aus der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Neugestaltung des Parkplatzes und der Gemeinschaftsstellplätze soweit nicht durch Ablösebeiträge abgedeckt:	DM 75.000,--
Um- und Neugestaltung des Kurparks mit Promenade	DM 120.000,--
Gemeindeanteil für den Ausbau der Planstraße einschließlich Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung	DM 15.000,--
Insgesamt	DM 210.000,--

- 8 -

Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel und
Zuschüsse aus dem Sonderprogramm.

Timmendorfer Strand, den 26. Feb. 1980

hampmann
- Der Bürgermeister -

