

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet Travemünder Landstraße - B 76 - Sydowstraße -
Wiesengrund in Niendorf

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur von Niendorf

Der Ort Niendorf befindet sich im Norden der 10.800 Einwohner zählenden Gemeinde Timmendorfer Strand. Direkt an der Ostsee gelegen, entwickelte er sich von einem Bauerndorf zu einem Fischer- und Badeort. Die weitere Entwicklung der Gemeinde wird aufgrund der hohen Besucherzahlen im wesentlichen in der Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion gesehen. Dabei sollte aber der Ort Niendorf sein typisches Gepräge nicht verlieren.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt mit 9,7 ha innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes im östlichen Teil von Niendorf. Es wird begrenzt

- im Osten durch die Travemünder Landstraße,
- im Süden durch das ehemalige Bahngelände und die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen,
- im Westen durch die B 76 und
- im Norden durch die Flurstücke 273/1, 272/3, 204, 242/3 und 203.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 14.4.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die typische Eigenart des Gebietes wahren und seine städtebauliche Ordnung sichern.

Der gesamte Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung ausgeschlossen. Als einzige Ausnahme sind Tankstellen an der Travemünder Landstraße, in der Nähe des Ortskernes zugelassen.

In den in diesem B-Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten mit nur eingeschossig zugelassener Bebauung (WA I-Gebiete) erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude, um die Verwirklichung des Einzeleigentums, insbesondere in Form von Familienheimen zu sichern. Außerdem soll auf diese Weise auf die kleinteilige Struktur des Ortsteiles Rücksicht genommen werden. Der Charakter des Fischerdorfes ist in diesem Teil noch ablesbar und sollte nicht zerstört werden. Eine Ausweisung als Reines Wohngebiet wird allerdings in der zentralen Lage für zu stark einschränkend gehalten. Als Ausgleich bietet das südlich anschließende Wohngebiet größere Wohngebäude an.

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen und Wege. Als wichtige Verbindung zum Zentrum erhält die Pamirstraße einen kombinierten Geh- und Radweg. Der kleine Platz an dieser Straße soll durch verkehrsberuhigende Maßnahmen (durchlaufende Gehwege, Bäume) seine Funktion als Mittelpunkt des Wohngebietes zurückgewinnen.

Weitere verkehrsberuhigte Zonen werden die Nagelsallee und der Passatweg, die sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens gut eignen. Die Umgestaltung soll sowohl das Wohnumfeld verbessern, als auch die Verkehrssicherheit erhöhen. Es wird eine Mischnutzung angestrebt, bei der der Fußgänger Vorrang hat. Die Autofahrer sollen durch die baulichen Maßnahmen zu einem rücksichtsvollen und langsamen Fahrverhalten angehalten werden. Im einzelnen ist an ein Verzicht der Trennung von Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine an alternatives Parken und die Unterstützung durch Bäume gedacht. Eine Herausnahme des Busverkehrs wäre in diesem Zusammenhang anzustreben. Die Umgestaltung soll zur Erhöhung der Wirksamkeit gemeinsam mit den Anliegern erarbeitet werden.

Die Wege Wiesengrund, Waldblick und der Bereich um die Kirche können bereits als verkehrsberuhigte Wohnbereiche bezeichnet werden.

Öffentliche Parkplätze können, wie dargestellt, am Straßenrand geschaffen werden. Zusätzlich sind einzelne Plätze im westlichen Abschnitt der Straße Wiesengrund möglich. Es fehlen lediglich die Parkplätze für die Sydowstraße. Will man hier keine Einengungen der Fahrbahn vorsehen, so bieten sich die unmittelbar angrenzenden Flächen an der Planstraße im B-Plan Nr. 20 oder ebenfalls die Straße Wiesengrund an, beides im Einzugsbereich von unter 300 m. Auf den Parkplatzflächen im B-Plan Nr. 20 können außerdem die Stellplätze für die Kirche abgelöst werden.

Am Rande der B 76 soll eine Lärmschutzwand zum Schutze der Anwohner vor unzumutbaren Immissionen aufgestellt und dicht bepflanzt werden (Nachweis siehe Anlage). Die Errichtung der Wand ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen, das unter den folgenden Auflagen mit der Erstellung der Lärmschutzwand einverstanden ist. Dem Straßenbauamt ist vor Baubeginn durch Vorlage eines geprüften Standsicherheitsnachweises nachzuweisen, daß die Standsicherheit der Lärmschutzwand gewährleistet ist. Baustoffe dürfen nicht, auch nicht vorübergehend, auf Straßengebiet gelagert werden. Die Lärmschutzwand geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße über, sondern verbleibt in der Baulast der Gemeinde Timmendorfer Strand. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße Nr. 76 ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein einer Lärmschutzwand entstehen oder damit in Zusammenhang stehen. Hinsichtlich der techn. Ausführungen gelten die vorläufigen Richtlinien für Lärmschutzwände an Straßen (RLSW) - Ausgabe Dezember 1974. Eventuell erforderliche privat-rechtliche Regelungen bezüglich des Grundeigentums werden durch die vorstehenden öffentlich-rechtlichen Auflagen nicht berührt.

Auf die Einhaltung des 20 m breiten Abstandes der Gebäude von der B 76 muß aufgrund der vorhandenen Bebauung in drei Fällen

verzichtet werden. Die Ausgestaltung der Kreuzung Pamirstraße/ B 76 wird laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck vom 8.3.1982 nachrichtlich übernommen. Die Planung zielt auf einen überschaubaren Knotenpunkt mit einem erhöhten Maß an Verkehrssicherheit.

Gestalterische Festsetzungen sollen die Einheitlichkeit des Gebietes wahren, Baulinien den Platz an der Pamirstraße und den Bereich um die Kirche besser fassen, sowie eine einheitliche Bauflucht entlang der Sydowstraße gewährleisten. Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Veranden zur Straße hin wird zugelassen, um diese für den Fremdenverkehr typischen Anbauten zu fördern.

Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsrandes wird ein Pflanzgebot festgesetzt.

2.a Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet), wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

3. Ver- und Entsorgung

Dem Gebiet unmittelbar benachbart liegt der Ortskern mit den Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Für die Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig ist Rücksicht zu nehmen. Geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen sowie Flächen für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig zur Verfügung zu stellen.

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gemäß § 24 BBauG vorgesehen.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

- Straßenbaumaßnahmen
(ohne Umgestaltung Nagelsallee, Passatweg) DM 145.000,--
- Straßenumbau (Nagelsallee, Passatweg) ca. DM 200.000,--
- Begrünung DM 10.000,--
- Immissionsschutzwand einschl. Bepflanzung DM 300.000,--

- 5.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten (ohne Umbau Nagelsallee, Passatweg) DM 455.000,--
- Erschließungsbeiträge DM 139.500,--
- Gemeindeanteil (10% der beitragsfähigen Kosten und Lärmschutzmaßnahmen) DM 315.500,--

- 5.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

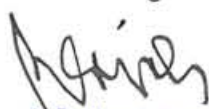
Die Finanzierung für die o.a. Maßnahmen ist gesichert. Sie erfolgt aus ordentlichen Haushaltsmitteln bzw. durch "Innere Darlehen". Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

- 5.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kanalkosten und die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Timmendorfer Strand, den . 24. 10. 1984

- Der Bürgermeister -


1. Stellv. d. Bürgermeisters



A n l a g e

Nachweis des Immissionsschutzes an der B 76

Unterlagen: Vornorm DIN 18005

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in der Saison:

9000 Kfz/24 h (lt. Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck
vom 8.3.1982)

Mittlere stündliche Verkehrsmenge (M_t = tags, M_n = nachts):

$$M_t = \frac{9000 \times 0,9}{16} = 506 \text{ Kfz/h}$$

$$M_n = \frac{9000 \times 0,1}{8} = 113 \text{ Kfz/h}$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei
einer Geschwindigkeit von $v = 60 \text{ km/h}$:

tagsüber 59 dB (A) nachts 52 dB (A) -

Mittelungspegel in 15 m Abstand:

tagsüber 61 dB (A) nachts 54 dB (A)

Diese Werte überschreiten den Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete (nach DIN 18005, tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A) je nach Abstand um 4 - 6 dB (A) am Tage und um 12 - 14 dB (A) in der Nacht. Die Kreuzung kann aufgrund des wesentlich geringeren Verkehrsaufkommens der K 15 und der größeren Abstände vernachlässigt werden.

Die Sicherung des Schallschutzes erfolgt durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe bis zu 4,00 m (s. Schnitt).

Schnitt A - A:

$$a = 15 \text{ m}, \quad h_s = 1,40 \text{ m} \quad \varphi = 20^\circ, \quad = 14 \text{ dB (A)}$$

Schnitt B - B:

$$a = 25 \text{ m}, \quad h_s = 1,20 \text{ m} \quad \varphi = 9^\circ, \quad = 12 \text{ dB (A)}$$