

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand
"Rethwarder".

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 Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand Flur 2, Gemarkung Niendorf. Der Geltungsbereich wird be-

grenzt:

im Norden durch die Achse der Strandstraße
im Osten durch die Achse der Straße Brookredder
im Süden durch die Achse der B 76
im Westen durch die Achse der Hafenstraße.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthält der Bebauungsplan folgende Änderungen:

1. Das Flurstück 266/13 ist in die bebaubare Fläche mit einbezogen.
2. Die Flurstücke 270/16 und 269/25 werden nicht als Gewerbegebiet, sondern wegen des geringen zulässigen Störfaktors als Mischgebiet ausgewiesen.

Bei der notwendigen Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Punkte Berücksichtigung finden.

1.4 Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches verbessern und die Rechtsgrundlage für eine einwandfreie Erschließung bilden. Hierzu werden die für die verkehrstechnische Ent-

wicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt. Die vorhandenen, z.T. privaten Straßen im Geltungsbereich sollen durch Erwerb der notwendigen Flächen und durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den "Wiesenweg", mit Anschluß an die "Strandstraße".

Die Straßen "Am Rethwarder, Vörst Brook und Brookredder" werden entsprechend dem dargestellten Profil ausgebaut und erschließen das südöstliche Plangebiet schleifenartig. Eine fußläufige Verbindung zur "Strandstraße" ist durch den nördlichen Teil des "Brookredders" gewährleistet, der nur im Katastrophenfall (Rohrbruch usw.) befahren werden kann. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind als Parktaschen entlang des Wiesenweges ausgewiesen.

Um eine weitere Appartementhausbebauung auszuschließen, wurde in den WA-Gebieten festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Vorfluter für die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers ist die "Aalbeek" im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes.

Gemäß Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen im Kreis Ostholstein vom 16. November 1972 gelten die Bestimmungen des Landeswassergesetzes über Erholungsschutzstreifen für die Aalbeek.

Außerdem dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 50 m von der Uferlinie des Niendorfer Hafens nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Ausnahmen von diesen Bestimmungen können gem. § 17a (3) Ziffer 4 zugelassen werden und werden hiermit beantragt.

Das betroffene Gebiet ist den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzurechnen. Alle Grundstücke innerhalb der geforderten Erholungsschutzstreifen sind bebaut. Die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen von einer expansiven Entwicklung verschont werden. Deswegen wurde u.a. der Bebauungsplan aufgestellt, dessen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Änderungen vorsehen. Somit ist eine Störung des Natur- oder Landschaftsbildes nicht zu befürchten. Ebenso liegen keine Beeinträchtigungen bestehender oder künftiger Möglichkeiten für die naturnahe Erholung vor. Das gesamte Ostufer der Aalbeek ist für die Allgemeinheit zugänglich.

Das Flurstück 199/4 ist im Besitz des Kreises Ostholstein (Bädervermögen) und wird von der Kurverwaltung Timmendorfer Strand verwaltet. Die Festsetzung Grünfläche "Parkanlage" soll auch für die Zukunft eine naturnahe Erholung sichern. Ein Uferweg ist vorhanden. Die Planung sieht die gefahrlose Überbrückung dieses Wanderweges über die B 76 vor, mit Anschluß an das Wanderwegenetz südlich der B 76.

Die Uferflächen entlang des Niendorfer Hafens sind ebenfalls im Besitz des Kreises Ostholstein und allgemein zugänglich. Daran kann und wird sich auch nichts ändern. Die Baugebiete des Bebauungsplanes sind durch die Strandstraße von den Uferflächen des Hafens getrennt und werden somit auch künftig den Erholungsschutzstreifen des Hafens nicht zugerechnet werden können.

Da weder der Zutritt zum Meeresufer (Hafen) noch zur Aalbeek aufgehoben oder erschwert wird, sollte der beantragten Ausnahme von § 17a LWG zugestimmt werden. Der Kreis Ostholstein verfolgt ohnehin eine Reduzierung der in der o.a. Landesverordnung aufgeführten Gewässer innerhalb der bebauten Ortslagen.

Um eine schadlose Wasserableitung zu gewährleisten, wird der Verlauf des Gewässers Flurstück 282/2 in Verlängerung des Gewässers Flurstück 277 an die Bäderrandstraße B 76 verlegt.

Seitlich der "Aalbeek" ist ein 6 m breiter Streifen von jeder Bebauung und größerer Anpflanzung freizuhalten, um den Baggereinsatz und die Aushublagerung zu gewährleisten. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOB1.Schl.Holst. Seite 209) zu beachten.

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

festgesetzt, die zur B 76 von einer Stützmauer abgefangen wird.

Die Anschüttung ist landschaftsgerecht zu gestalten.

Ermittlung des erforderlichen Immissionsschutzstreifens

- gemäß Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) -

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

Schnitt I

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand

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

Schallpegelminderung durch Schattenbildung

wirksame Wandhöhe = 0,80 m

Schattenwinkel φ = 60° - 14,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Bewuchs 10 m - 1,5 dB (A)

Äquivalenter Dauerschallpegel (Tag) bei einer

Entfernung von 25 m von der Straßenachse - 45,5 dB (A)

Planungsrichtpegel für allgemeine Wohn-

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

Schnitt II

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Ab-

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

Schallpegelminderung durch Schattenbildung

wirksame Wandhöhe = 0,50 m

Schattenwinkel φ = 30° - 12,0 dB (A)

Schallpegelminderung durch Bewuchs 15 m - 2,25dB (A)

Schallpegelminderung durch Entfernung 30 m	- <u>1,0 dB (A)</u>
Äquivalenter Dauerschallpegel (Tag) bei einer Entfernung von 35 m von der Straßenachse	- 45,75dB (A)
Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete (Tag)	- 55,0 dB (A)

1.5 Versorgung.

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 regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

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

1.6 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 erforderli-

chen 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:

- 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 + 3,5 m ü.N.N. liegen.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- 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 Um-

legung 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 Grunderwerb und der Ausbau der Straßen "Am Rethwarder, Brookredder und Vörs Brook" die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

3.1 Kostenberechnung im einzelnen:

3.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

3.111 den Erwerb und die Freilegung
der Flächen für die Erschließungsanlagen

DM 100.000,--

3.112 die erstmalige Herstellung
der Erschließungsanlage einschließlich Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung

DM 175.000,--

3.113 Kostenverteilung aufgrund der
Satzung über Erschließungsbei-
träge

Gesamtkosten	DM 275.000,--
Erschließungsbeiträge	<u>DM 247.000,--</u>
Gemeindeanteil	DM 27.500,--

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

3.121 Fußgängerbrücke über die B 76
einschl. Rampen usw. DM 250.000,--

3.122 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)
werden vom Zweckverband Osthol-
stein erhoben.

3.123 Kosten für Wasserversorgungsan-
lagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) werden
vom Zweckverband Ostholstein
erhoben.

3.13 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-
bleibenden Kosten

aus 3.113	DM 27.500,--
aus 3.121	<u>DM 250.000,--</u>
insgesamt	DM 277.500,--

=====

Timmendorfer Strand, den 30.8.1974.....

- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]

