

## B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Höppnerweg und Wolburgstraße von der Poststraße bis zur B 76 einschließlich der Realschule und des Jugend- und Freizeitheimes

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde durch Erlaß vom 24.07.1970, Az. IV81c-813/04.55.42 (27) ohne Auflagen genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1969, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt durch Erlaß vom 12.10.1982, Az.: IV 810 d - 512.111 55.42 - 15. Änderung.

Zum Teil liegen die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf den in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Parkplatzflächen. Diese Abweichung von der Plankonzeption des Flächennutzungsplanes ist von dem Begriff des Entwickelns gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt, da es sich lediglich um eine ins einzelne gehende Festlegung der Begünstigten handelt, die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt läßt.

Für den Flächennutzungsplan ist es unerheblich, ob auf dieser Teilfläche öffentliche Parkplätze oder Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind. Wenn sie auch planungsrechtlich dem Baugebiet zuzuordnen sind, so bleiben sie doch im vorliegenden Fall innerhalb einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist. Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze unterscheiden sich optisch von den vorhandenen Parkplätzen in keiner Weise, sondern lediglich durch ihren planungsrechtlichen Begriff. Die Gemeinschaftsstellplätze sind nicht erkennbar abgegrenzt und stehen im Sinne einer gewollten Nutzungsüberlagerung weiterhin auch als öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

### 1.2 Lage und Umfang der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt

- im Nordosten durch die Straßenachse der Erlbruchstraße und der Poststraße
- im Südwesten durch die B 76
- im westlichen Bereich durch die hinteren Flurstücksgrenzen der Flurstücke an der Wolburgstraße
- im östlichen Bereich durch die Forstfläche Herrenbruch, die Fläche der Abwasserreinigungsanlage und durch die Fläche des Spiel- und Sportplatzes.

Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich umfaßt

der vorliegende Bebauungsplan eine Erweiterung bis zur Achse der B 76. Diese ist notwendig, um den Anschluß des Höppnerweges an die B 76 mit abzudecken.

### 1.3 Begründung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Die vorgesehenen Änderungen umfassen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Gemeinschaftsfläche Bauhof in SO-Verbrauchermarkt 0,46 (0,55)
  - 1.2 Flurstück 247/9, WA 0,15/0,2) in MI (Aldi-markt) 0,35(0,35)
  - 1.3 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in WA III 0,4 (0,6)
  - 1.4 Teilbereich Grünfläche Spielplatz in Gemeinbedarfsfläche Jugendheim (Erweiterung von GR 360 m<sup>2</sup> auf GR 740 m<sup>2</sup>)
  - 1.5 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Realschule
  - 1.6 Erweiterung WA-Gebiet Wohlburgstraße mit Heraufzonung von 0,15 (0,3) auf 0,3 (0,55)
2. Übernahme des Höppnerweges entsprechend dem vorgenommenen Ausbau
3. Verteilung der Park- und Stellplatzflächen

Der Aufstellungsbeschluß zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.9.1981 gefaßt und der Satzungsbeschluß am 15.7.1982 und ein weiterer satzungsändernder Beschluß am 29.10.1982.

Wegen des inzwischen verstrichenen Zeitraumes, aber auch wegen geänderter Verteilung der Park- und Stellplätze sowie Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für SO-Verbrauchermarkt, wird nach Aufhebung der Satzungsbeschlüsse eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Auslegung der Planung erforderlich. Der Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von rd. 2000 m<sup>2</sup>, einer Geschoßfläche von rd. 2500 m<sup>2</sup>, der Aldimarkt und die Bebauung des Feuerwehrgrundstücks sowie die notwendigen Stellplätze wurden aufgrund der Planreife der 3. Änderung des Bebauungsplans genehmigt, gebaut und in Betrieb genommen. Nunmehr ist vorgesehen, die bereits überdachte Fläche in den Bereich des Verbrauchermarktes zu integrieren, um auf diese Weise einen vergrößerten Eingangsbereich und Kassenbereich zu erreichen und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von rd. 1000 m<sup>2</sup> auf 1280 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig ist die Vorlagerung eines schrägen, in Ziegel gedeckten Vordaches vorgesehen. Die Maßnahmen erhöhen die Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl von 0,4 (0,5) auf 0,46 (0,55) - bei Ausschluß der Anrechenbarkeit der Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze - und die Zahl der Stellplätze um 19.

Mit diesen Planungsabsichten wird den Zielen der Landesraumordnung und der Regionalplanung entsprochen, die die Grundversorgung des Nahbereiches Timmendorfer Strand schwerpunktmässig im Unterzentrum Timmendorfer Strand fordern und als Größenordnung hierfür Einkaufseinrichtungen

von 1000 - 3000 m<sup>2</sup> für angemessen halten. Durch die zentrale Lage und die Nähe des Großparkplatzes am Höppnerweg sowie durch die kurze Anbindung zur B 76 stellt sich dieser Standort für einen Verbrauchermarkt als günstig dar.

Da der Ausbau des Höppnerweges als direktes "Verbindungsstück" zwischen Poststraße, Erlenbruchstraße und Bundesstraße Nr. 76 zwischenzeitlich realisiert worden ist und es aus strassenbautechnischen Gründen (nicht tragfähiger Boden) zu einer Verschiebung der Straßenachse um ca. 12 - 14 m in westliche Richtung kam, verringerte sich die Breite der zur Verfügung stehenden Fläche des Großparkplatzes. Um die Anzahl der Parkplätze etwa konstant zu halten, wurde eine Erweiterung im Bereich Höppnerweg/Erlenbruchstraße vorgenommen.

Insgesamt stehen  $918 + 89 = 1007$  Parkplätze zur Verfügung (siehe Anlage 2).

Ein weiterer Bereich wurde als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen mit einer Kapazität von 216 Stellplätzen, wovon 83 noch verfügbar sind.

Das Nutzungsrecht dieser Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist sowohl zugunsten der unmittelbaren Anlieger als auch für die Bereiche aus anderen, unmittelbar angrenzenden B-Plänen ausgelegt. Für die Gemeinschaftsstellplätze der beiden Verbrauchermärkte (Flurstücke 265/3, 265/5 und 247) ist eine Nutzungsüberlagerung geplant.

Während der Wochenenden sollen diese Flächen auch als öffentliche Parkfläche zur Verfügung stehen. Dieses dient insbesondere an den Wochenenden der Sommermonate zur Abdeckung der Spitzenbelastung des Parkplatzes am Höppnerweg. Im nordöstlichen Bereich an der Poststraße ist für das bisherige Grundstück der Feuerwache eine Umwandlung in ein WA-Gebiet, GRZ 0,4 und GFZ 0,6 geplant. Die Feuerwache ist mit dem gemeindlichen Bauhof verlegt worden. Die Ausweisung in ein WA-Gebiet erfolgt analog zum vorhandenen WA-Gebiet zwischen Poststraße und Höppnerweg.

Südlich dieses Grundstückes schließt eine Fläche für den Gemeinbedarf an. Es handelt sich hierbei um ein Jugend- und Freizeithaus an der Realschule und der Sportplatzanlage. Für dieses Jugend- und Freizeithaus liegen konkrete Planungen zur Erweiterung vor.

Eine Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf ist darum erforderlich. Die Grundfläche wird auf  $= 740 \text{ m}^2$  festgesetzt. Für die Realschule bestehen konkrete Erweiterungsabsichten. Die überbaubare Fläche wird daher im nordöstlichen Bereich des Grundstückes etwas ausgedehnt. Die südwestlich zwischen Wolburgstraße und Parkplatz gelegenen Flurstücke 146, 147, 148, 148/7 und 148/8 erhalten eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

GRZ = 0,15 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,3 auf GFZ = 0,55. Diese Erhöhung ist notwendig, um den Gleichheitsgrundsatz gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet an der Wolburgstraße zu wahren.

#### 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen -

Für den Bereich des Verbrauchermarktes hat die Gemeinde Timmendorfer Strand am 29.12.81 den Technischen Überwachungsverein Norddeutschland e.V. beauftragt, eine Geräuschemissionsprognose zu erstellen.

Hierbei sollten voraussichtliche Geräuschemissionen vom Verbrauchermarkt auf das westlich angrenzende Wohngebiet ermittelt werden. Des Weiteren sollten für den Fall der Überschreitung der Immissionsrichtwerte entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Die Prognose des TÜV ergibt, daß sich Geräuschemissionen hauptsächlich durch Geräusche, die von der Ladezone, dem Wechsel eines vorgesehenen Preßcontainers und den LKWs, die den Zufahrtsweg zur Ladezone benutzen, verursacht werden. Der Geräuschpegelanteil vom Marktgebäude (Beschallung - Klima - Heizung - Kühlaggregate) und der Anteil vom Eingangsbereich sowie der davor angeordneten Kundenparkplätze kann vernachlässigt werden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten des TÜV-Norddeutschland e.V. zu folgender Aussage:

- 1.) Nach Inbetriebnahme des geplanten Verbrauchermarktes ist für die westlich angrenzende Wohnbebauung eine Überschreitung des Planungsrichtpegels (55 dB(A) für die Tageszeit von 1-9 dB(A) möglich.

Diese erhöhten Werte können durch die Einrichtung eines 2,50 - 3,00 m hohen Schallschutzschirmes - wie in Teil A - Planzeichnung festgesetzt - derart gemindert werden, daß der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Tageszeit unterschritten wird.

- 2.) Die Geräuschemissionen zur Nachtzeit können durch technische Maßnahmen an den Geräuschquellen so begrenzt werden, daß der Immissionswert von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Weitere wesentliche Voraussetzung hierfür ist, daß alle im Freien zu verrichtenden Tätigkeiten ausschließlich in der Tageszeit von 7.00 - 19.00 Uhr abgewickelt werden.

Diesbezüglich hat die Gemeinde Timmendorfer Strand bereits erklärt, daß keine Genehmigung zur Warenanlieferung in der Nachtzeit erteilt wird.

Mit Rücksicht auf den geringen Platzbedarf wurde der Schallschutzschirm auf niedrigem Erdwall errichtet, der aus nachbarschützenden Gründen über den vom TÜV geforderten Bereich hinausgeht bis an die südliche Grenze des Flurstückes 251. Er bildet gleichzeitig einen Sichtschutz zwischen der Rückfront des Verbrauchermarktes (Anlieferzone) und den westlich direkt anschließenden Grundstücken.

### 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes vorzunehmen, während die Behandlung der Abwässer in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes zu erfolgen hat.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und

mit fertigem Planung zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserleitungen oder offene Gräben Gewässern des Wasser- und Bodenverbandes "Aalbeek" mit Sitz in Eutin, Bahnhofstr. 10, zugeleitet. Vor Einleitung des Oberflächenwassers ist neben der Beantragung der wasserbehördlichen Erlaubnis auch der vorgenannte Wasser- und Bodenverband zu hören.

#### 1.6 Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Bau- maßnahmen 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 Entwurfs können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgestellt werden.

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

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- oder Versorgungsflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB) ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der Gemeinde ausgebaut.

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 gemäß § 45 ff des BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die Herstellung der Flächen für den Auffangparkplatz am Höppnerweg die wesentlich kostenverursachenden Maßnahmen. Als weitere Maßnahme ist die Anlage des Immissionsschutzgrüns zu nennen.

Kosten, die nicht zum Erschließungs-  
aufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

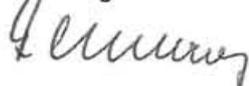
- Kosten für den Auffangparkplatz  
am Höppnerweg einschl. des ver-  
kehrsbegleitenden Grüns und der  
Beleuchtung DM 1.900.000,--
  
- Kosten für die Anlage des Immis-  
sionsschutzgrüns DM 150.000,--
  
- Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)  
werden vom Zweckverband Osthol-  
stein erhoben

Zusammenstellung der der Gemeinde  
verbleibenden Kosten DM 2.050.000,--

Weitere kostenverursachenden Maßnahmen  
sind innerhalb des Geltungsbereiches  
nicht zu erwarten.

Timmendorfer Strand, den 14.12.1989

Der Bürgermeister -



## A N L A G E 1

NACHWEIS DES ERFORDERLICHEN SCHALLSCHUTZES AN DER B 76.

UNTERLAGEN: - DIN 18005 ENTWURF APRIL 1976  
- VERKEHRSMENGENKARTE

1. Durchschnittlich tägliche Verkehrsmenge

8500 Kfz/24 h (Schätzung des Straßenbauamtes Lübeck)

2. Mittlere stündliche Verkehrsmenge

$$\text{TAGWERT} \quad \frac{8500 \times 0,9}{16} = 478 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{NACHTWERT} \quad \frac{8500 \times 0,1}{8} = 106 \text{ Kfz/h}$$

3. Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei einer Geschwindigkeit von 60 km/h.

TAGWERT: 58 dB (A)

NACHTWERT: 52 dB (A)

Der geforderte Planungsrichtpegel für WA-Gebiete beträgt nach DIN 18005

TAGWERT: 55 dB (A)

NACHTWERT: 45 dB (A)

Die Differenz zum ermittelten Pegel beträgt:

TAGWERT: 3 dB (A)

NACHTWERT: 7 dB (A)

Als weiterer Richtwert zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen gilt hier der Nachtwert von 52 dB (A).

4. Ermittlung der Abnahme des äquivalenten Dauerschallpegels durch Errichten einer Schallschutzwand.

Der Schallschutz für das Flurstück 148 ist nicht ausreichend - der ermittelte äquivalente Dauerschallpegel liegt 7 dB (A) über dem geforderten Planungsrichtpegel für WA-Gebiete.

Durch die in der Planzeichnung dargestellte Schallschutzwand von 2,8 m Höhe wäre die Bebauung ausreichend vor Schall geschützt. Für den Schnitt I - I wurden folgende Werte ermittelt (siehe Skizze)

- 1) wirksame Wandhöhe  $h = 0,8 \text{ m}$
- 2) Schallschattenwinkel  $\alpha = 6^\circ$
- 3) Entfernung zwischen Schallquelle und Schallschutzwand  
~ 11 m.

Hieraus ergibt sich nach - 3.2 DIN 18005 ENTWURF - eine Schallpegelminderung von 9 dB (A).

Dieser Wert kann als ausreichender Schutz für das WA-Gebiet angesehen werden.

- 1 -

Anlage 2 zum B-Plan Nr. 27, 3. Änderung  
der Gemeinde Timmendorfer Strand

Park- und Stellplatzbilanz des Großparkplatzes  
am Höppnerweg.

Der Großparkplatz am Höppnerweg ist einer der "Auffangparkplätze" der Gemeinde Timmendorfer Strand mit einer Kapazität von  $918 + 89 = 1007$  Einstellplätzen. Erfahrungsgemäß liegt der Bereich, in dem solche Großparkplätze angenommen werden, zwischen 250 m - mx. 500 m im Radius.

Für den Großparkplatz am Höppnerweg liegen folgende Bereiche in diesen Radien:

B-Pläne 45, 9b, 9a, 36, 27, 3, 3a sowie der Kurstrand (Tagesbesucher). Für die einzelnen Gebiete wurde folgender rechnerischer Fehlbedarf an Stellplätzen und Parkplätzen ermittelt:

	ST	P
B-Plan 45	200	120
B-Plan 9b	---	---
B-Plan 9a	---	---
B-Plan 36	---	10
B-Plan 27	---	20
B-Plan 3	---	100
B-Plan 3a	---	40
Tagesgäste Strdbes.	---	<u>300</u> (Saison)
	200 St	590 P
	=====	=====

Verbrauchermärkte		
(Famila + Aldi)	(+)	120
abgelöste ST	(+)	<u>35</u>
		355
notwendige Reserve	—	<u>50</u>
	355 St	640 P
	=====	=====
Gesamtkapazität		
		1007
(-) notwendige Stellplätze	(-)	355
(-) notwendige Parkplätze	(-)	640
		—
Überhang	+	12
		==