

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Höppnerweg, Wolburgstraße, Erlenbruchstraße und B 76 in Timmendorfer Strand.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in seiner Sitzung am 08.02.2001 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Die Planung wird aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.2 Anlass der Planung - Planungsabsichten

Im Plangebiet befindet sich im dem vorhandenen Mischgebiet ein Discounter (Aldi). Das vorhandene Gebäude ist zu klein. Der Betrieb kann nicht mehr nachfragegerecht arbeiten. Sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht. Deshalb wird zur Ermöglichung eines Neubaus ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ geplant. Im Zuge des Neubaus sollen auch die weitere ordnende bauliche Maßnahmen auf der Parkplatzfläche erfolgen. Aufgrund dieser Maßnahmen werden dann insgesamt mehr nutzbare Pkw-Standplätze zur Verfügung stehen.

Die Landesplanungsbehörde hat die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand als gemeinsames Unterzentrum aufgefordert, ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu entwickeln. Die Gemeinden haben deshalb im Sommer 2001 ein gemeinsames *„Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand“* beschlossen. Dieses ist Grundlage der vorliegenden Planung sowie Grundlage bei allen künftigen Planungen in beiden Gemeinden. Das Ordnungskonzept ist als Anlage beigefügt.

2. Planung

Bislang gelten für das Plangebiet der Ursprungsplan und mehrere seiner Änderungen. In der 4. Änderung sind alle zeichnerischen und textlichen Planinhalte zusammen getragen, so dass hier künftig nur dieser Plan anzuwenden ist.

Wesentliche Änderung der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ mit einer GRZ von 0,5. Für alle drei Sondergebiete ist die Größe der Verkaufsfläche als Höchstmaß festgesetzt. Auf die Angabe der Geschossigkeit wird verzichtet; dafür sind maximalen Bauhöhen, bezogen auf normal Null (NN) festgesetzt.

Aus der Planung des neuen Baugebietes ergibt ein rechnerischer Verlust an Parkplatzafläche in diesem zentralen Gebiet von Timmendorfer Strand. Die südlichen Teile des Parkplatzes sind heute nicht geordnet und nicht befestigt. Teile des Platzes werden heute von Lkw's zum ungeordneten Parken genutzt. Es stehen so tatsächlich erheblich weniger Parkplätze zur Verfügung als rechnerisch vorhanden sind. Der Vorhabenträger zur Errichtung des Discounters verpflichtet sich auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde zur Umsetzung der Verlegung des Wendeparkplatzes und zur ordnenden Anlage von zahlreichen Parkplätzen. Insgesamt wird so eine gestalterische Aufwertung erreicht und durch die Ordnung und Gliederung der Parkplätze keine Reduzierung der tatsächlich nutzbaren Einheiten erreicht.

Auf dem **öffentlichen Parkplatz** entstehen insgesamt **790 Parkplätze**. Davon sind folgende Einheiten als Gemeinschaftsstellplätze auf dem Großparkplatz durch Baulasten abgelöst. Durch die Baulasten kann allerdings kein Anspruch auf tatsächliche Nutzung des Stellplatzes hergeleitet werden. Hierfür müssten zusätzliche Nutzungsverträge mit den Begünstigten abgeschlossen werden. Solche Verträge existieren nicht. Das bedeutet, dass alle GSt auch als öffentliche Parkplätze genutzt werden können.

Parkplatzbilanz

10	Possehl/Aldi
68	Famila
19	Famila (nach Erweiterung)
7	Café Engelseck, Timmendorfer Platz
10	Restaurant Seelord, Strandallee
3	Friseur Brandt, Strandallee
2	Röger, China-Restaurant, Strandallee/Bergstraße
12	Centralcafé Fitz, Timmendorfer Platz
1	Dr. Schmidt, Wohn- und Geschäftshaus Poststr. 12
1	Curschmann-Klinik, Saunaring
5	Heckendorf, Casa Moda, Kurpromenade 1
9	Bajorat für Fa. Kloppenburg, Strandallee 81
6	Bajorat für Chinarestaurant, Strandallee 81 (1. OG)
10	Sealife-Centre, Saunaring
7	Zarandi für Passage Strandallee 85 (ehemals Sparkasse)
171	Gesamt GSt

Grünordnung:

Da im Bebauungsplan ausreichende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde gegen die geplante Erweiterung der Verbrauchermärkte auf dem Parkplatzgelände am Höppnerweg aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelten zulässige Vorhaben nicht als Eingriffe im Sinne von § 8

BNatSchG. Insoweit entfällt für den geplanten Verbrauchermarkt die Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG.

Für die geplanten Baumpflanzungen auf dem Großparkplatz sind ausreichend große Pflanzflächen vorzusehen. Erfahrungsgemäß benötigen Großbäume je nach Art eine Wurzelfreifläche von mind. 10 - 20 m². Nur bei angemessener Größe der Pflanzflächen sowie Austausch bzw. Auflockerung verdichteter Bodenschichten bleibt eine artgerechte Entwicklung der Bäume gewährleistet. Hierdurch erübrigen sich mehrmalige Nachpflanzungen sowie Beseitigung von Bauschäden bei Bordsteineinfassungen und Fahrbahnbelägen durch Wurzelauftreibungen. Eine geplante Breite der Pflanzstreifen von 2,00 m sollte nicht unterschritten werden. Die Bäume sollten mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern oder mit einer Hecke unterpflanzt werden. Die Maßnahmen wird die Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigen.

3. Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 144 (Tatergraben) zuzuleiten. Das Wasser muss vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation), mechanisch gereinigt werden.

Die nächstgelegene Leitung zum Anschluss des Verbrauchermarktes an die Wasserversorgung befindet sich am „Höppnerweg“ in ca. 100m Entfernung zum geplanten Objekt. Zwei in der Fläche des auszubauenden Parkplatzes „Höppnerweg“ bestehende, wasserbehördlich genehmigte Grundwassermessstellen (Beobachtungsbrunnen) der Trinkwasserversorgung dürfen nicht verändert werden. Die Gestaltung dieses Parkplatzabschnittes ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

Durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwassergefällekanal des ZVO. Diese wird teilweise umverlegt. Eine Abstimmung dazu ist bereits zwischen Gemeinde und ZVO erfolgt. Die Kosten dafür übernimmt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan ist der künftige Verlauf der Leitung nachrichtlich dargestellt.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserentsorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ im Sondergebiet innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird auf den Erlass auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 96m³/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die nächstgelegene Leitung zum Anschluss des Verbrauchermarktes an die Gasversorgung befindet sich an der Grenze zwischen den bereits bestehenden Verbrauchermärkten „Familia“ und „Aldi“.

4. Überschwemmungsgebiet

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

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die übrigen Kosten (Umgestaltung des Parkplatzes, Erhöhung der Schallschutzwände) werden von dem Vorhabenträger übernommen. Nach einer ersten überschlägigen Ermittlung belaufen sich die Kosten dafür auf rd. 2 Mio. €.

6. Schallschutz

Zu der Planung liegt ein Schallgutachten vor. Es ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. An der westlichen Plangebietsgrenze ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung ein Schallschutzschirm von 4 bis 5 Meter Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt.

Auszug aus dem Schallgutachten:

12 Zusammenfassung

Die Gemeinde Timmendorfer Strand überplant im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 die Fläche westlich des Höppnerweges, südlich der Erlenbruchstraße, nördlich der B 76 und östlich der Wolburgstraße. Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines ALDI - Einkaufsmarktes neben dem bereits vorhandenen FAMILA - Verbrauchermarkt. Das Ingenieurbüro für Schallschutz wurde beauftragt, die Geräuschimmissionen durch den geplanten ALDI - Markt mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch den FAMILA - Markt zu ermitteln und zu beurteilen. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm.

Die über den Bedarf der Verbrauchermärkte hinausgehenden Stellplätze im südlichen Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet und stellen keine Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm dar. Dieser Bereich war auch bisher schon als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Die Überplanung durch die 4. Änderung dient der Absicherung von ordnenden baulichen Maßnahmen. Es besteht weder im Hinblick auf die 16. BImSchV noch im Hinblick auf die DIN 18005 Beurteilungsbedarf dieser Überplanung.

Die Geräuschimmissionen der beiden Verbrauchermärkte werden durch Schallausbreitungsberechnungen auf der Grundlage von Schallleistungsdaten ermittelt. Folgende Betriebsaktivitäten werden untersucht:

- Parkverkehr
- Schieben der Einkaufswagen
- Anlieferungen
- Presscontainerentsorgung.

Die Wohnhäuser im Einwirkungsbereich der beiden Verbrauchermärkte liegen in rechtskräftig ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten mit den Immissionsrichtwerten 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die zusätzlichen Geräuschimmission durch den geplanten ALDI - Markt mit Ausnahme von IO 3 (Flurstück 140/7) nicht zu erstmaligen oder weitergehenden Richtwertüberschreitungen beitragen. Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Anlieferungen nur tagsüber zwischen 06 Uhr und 22 Uhr stattfinden (wobei Anlieferungen in den Ruhezeiten 06.00 - 07.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr nicht schädlich sind).

Auch die Anlieferungen des FAMILA - Marktes finden nach Betreiberangaben nur tagsüber statt. Sie sind im Hinblick auf die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts nicht zulässig.

Hierzu zählt auch, dass nachts keine Lkw im Bereich der Anlieferung mit laufenden Kühlaggregaten abgestellt werden, wie dies von Seiten der Anwohner im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 angeführt wurde.

An IO 3 liegen die Beurteilungspegel des ALDI - Marktes für sich allein unter dem Immissionsrichtwert tags, führen jedoch in der Summe mit den Vorbelastungen durch den FAMILA - Markt zu erstmaligen bzw. weitergehenden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A). Im 1. OG erhöht sich der Beurteilungspegel von 55 dB(A) auf 57 dB(A) und im 2. OG von 58 dB(A) auf 59 dB(A).

Zur Kompensation der ermittelten Erhöhung der Gesamtlärmbelastung von 2 dB(A) im 1. OG wird empfohlen, den vorhandenen 3 m hohen Schallschutzschirm (2 m Erdwall + 1 m Wand) auf 4 m zu erhöhen und um etwa 60 m nach Süden (den Parkbereich des ALDI - Marktes abdeckend) zu verlängern.

Gegenüber dem Ausgangszustand des Lärmprognosegutachtens zur Errichtung des FAMILA - Marktes aus dem Jahr 1982 hat sich an IO 3 über die im 1. OG durch die Summenbetrachtung der Geräuscheinwirkungen neu entstehende ungünstige Belastungssituation hinaus eine weitere Erhöhung des Konfliktpotentials dadurch ergeben, dass an dieser lärmexponierten Stelle ein Mehrfamilienhaus mit 3 Geschossen errichtet wurde. Die beiden oberen Geschosse zählen nicht als Vollgeschosse. Formal wurde somit dem Bebauungsplan Nr. 27, der ein zulässiges Vollgeschoss festsetzt, entsprochen. Auch Nicht-Vollgeschosse haben einen Schutzanspruch im Sinne der TA-Lärm. Das 2. OG ist somit in die Immissionsbeurteilung mit einzubeziehen.

Mit der zur Richtwerteinhaltung im 1. OG erforderlichen Erhöhung des vorhandenen Schallschutzschirmes auf 4 m und dessen Verlängerung nach Süden wird im 2. OG eine Pegelminderung der Gesamtlärmbelastung auf 57 dB(A) erreicht. Zur rechnerischen Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) müsste der vorhandene 3 m hohe Schallschutzschirm auf 5 m erhöht werden. Die Verlängerung nach Süden kann dabei die Höhe 4 m beibehalten.

7. **Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 17. Dezember 2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 18.12.2001

(Popp)
- Bürgermeister -



ANLAGE:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-07-11: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen durch die Verbrauchermärkte im Plangebiet, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 30.07.2001
- Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand, August 2001