

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 - Neuaufstellung - für das Gebiet Strandstraße - Grüner Weg - Ostsee - Flurstück 95, 97/1, 97/2, 278/8, 278/9 (ausschließlich) - B 76 - Meinsweg in Niendorf, Gemeinde Timmendorfer Strand

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. Hierbei soll entsprechend dem Regionalplan der Qualitätsverbesserung Vorrang gegeben werden.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Gemarkung Niendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden durch die Uferlinie der Ostsee,

im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 95, 97/1, 97/2, 278/8, 278/9,

im Süden durch die B 76, das Flurstück 30/1, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung am Meinsweg und die Strandstraße,

im Westen durch den Grünen Weg.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegen der durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 3., 8. und 14. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

Die Neuaufstellung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 und soll diesen sowie seine 1. Änderung nach Erhalt ihrer Rechtskraft ablösen. Sie übernimmt die wesentlichen Inhalte der beiden vorausgehenden Pläne. Die Änderungen betreffen neben einer Aktualisierung in erster Linie die Nutzung des Sondergebietes, das ehemalige Schulgrundstück und Ausnahmeregelungen zur Geschossigkeit und Geschosflächenzahl.

2. Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung soll die angestrebte Nutzung des Sondergebietes gewährleisten, auf dem Schulgrundstück eine Wohnbebauung ermöglichen und wie die beiden vorausgegangenen Fassungen die städtebauliche Ordnung des Gebietes unter Beachtung der zwischenzeitlichen Entwicklung sichern.

Der Ort Niendorf entwickelte sich zusammen mit Timmendorfer Strand aufgrund seiner klimatischen und örtlichen Gegebenheiten - Meer und Wald -, unterstützt von einer auf die Gesundheitsfürsorge ausgerichteten Planung, zu einem anerkannten Seeheilbad. Eine gemeindeeigene Rehabilitationsklinik, zentrumsbezogene Kurmittelangebote und die Möglichkeiten körperlicher und seelischer Regeneration sind die Kernpunkte der zeitgemäßen Kurbehandlung. Die infrage kommenden Kurgäste können nicht ausschließlich in Kliniken unterkommen, sondern sind weitgehend auf geeignete Beherbergungsbetriebe angewiesen. Diese Betriebe sind vorwiegend der unmittelbaren Strandzone zuzuordnen, um die ortsgebundenen Vorteile einer sinnvollen Kombination von Bewegungs- und Hydrotherapie zu nutzen. Günstig ist hier außerdem die Nähe der öffentlichen Kureinrichtungen. Das schließt nicht aus, daß in den Beherbergungsbetrieben weitere therapeutische Einrichtungen geschaffen werden, wie es bereits in der Vergangenheit geschah.

Das öffentliche Interesse an der Gesundheitsfürsorge verlangt, die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche unmittelbar am Strand und in der Nähe zentraler Kureinrichtungen geeigneten Beherbergungsbetrieben und ihren Folgeeinrichtungen vorzubehalten. Die notwendige Absicherung ist nur über ein Sondergebiet - KUR - möglich. Diese Festsetzung entspricht den grundsätzlichen Zielen der übergeordneten Planung, welche eine Stärkung des gewerblichen Fremdenverkehrs vorrangig durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung ohne erhebliche Ausweitung der Bettenzahlen empfiehlt. Dafür sind die im Plan dargestellten Baugebiete - traditionell Standort von Beherbergungsbetrieben - besonders geeignet.

Zur Sicherung dieser Planung werden die zulässigen Anlagen und Einrichtungen genau beschrieben. Nutzungen, die das überwiegende öffentliche Interesse an der einem wechselnden Personenkreis dienenden gewerblichen Beherbergung gefährden, sind nicht zulässig. Bau und Einrichtung von jeglichen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind untersagt, um die Aufteilung in Teileigentum, welches den Bestand der Beherbergungsbetriebe langfristig gefährdet, zu verhindern. *)

Die im westlichen Sondergebiet typische anteilmäßige Wohnnutzung bleibt gesichert.

Für das Sondergebiet vom Grünen Weg bis einschließlich Flurstück 174 wird 25% der Geschoßfläche für eine Wohnnutzung mit nicht mehr als zwei sonstigen Wohnungen festgesetzt. Die vier Grundstücke unmittelbar nördlich des Gartenweges erhalten aufgrund ihrer geringen Größe die Möglichkeit einer uneingeschränkten Wohnnutzung.

Diese Festsetzungen knüpfen an die vorhandene Gebietscharakteristik an, ohne die allgemeine Zweckbestimmung - Kurgebiet - zu verletzen, da sie vorherrschend bleibt. Im Einzelfall kann in den dreigeschossigen Sondergebieter ein zusätzliches Geschoß gestattet werden. Um eine Strandverschattung zu vermeiden, muß diese jedoch als traufenständiges Dachgeschoß ausgebildet sein. Als Anreiz zum Bau von Tiefgaragen im

*) Die Wirtschaftlichkeit dieser Festsetzungen (Ziffer 1.2. des Textes) sollte in bestimmten Zeitabständen überprüft werden.

Strandbereich ist ausnahmsweise eine Erhöhung der Geschoßfläche möglich.

Südlich an das Sondergebiet schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Die sowohl den Kurbetrieb als auch die Wohnruhe störenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) werden hier ausgeschlossen. In dem hinter der Bebauung an der Strandallee liegenden eingeschossigen Wohngebiet sind aufgrund seiner kleinteiligen Struktur nur Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Das ehemalige Schulgrundstück Ecke Strandstraße/Waldweg soll anstelle der bisherigen Parkplätze überwiegend eine Wohnbebauung aufnehmen. Hier verbleiben nur die für den Nahbereich unbedingt erforderlichen Parkplätze, um das Kurgebiet nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu belasten. Das Feuerwehrgrundstück wird in diese Planung mit einbezogen, da an der Pamir-Straße die neue Feuerwache geplant ist.

Die Bebauung am Meinsweg ist inzwischen zum grossen Teil realisiert. Aufgrund von Grundstücksschwierigkeiten erfolgte eine geringfügige seitliche Verschiebung des Straßenverlaufs; die Verbindung mit der Strandstraße durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit soll insbesondere für die Fußgänger erhalten bleiben.

Das Maß der Nutzung ist abgestuft. Im Anschluß an das weiter auszubauende Kurzentrum ist eine höhere Ausnutzung geplant, die zum Hafen hin abfällt. Die meist geringfügigen Abweichungen erklären sich aus Grundstücksbesonderheiten, nämlich Ecksituationen oder Nähe zu Grünanlagen.

Das Sondergebiet erhält aufgrund seiner Nutzung und als Anreiz, die teils überalterte Bau substanz zu erneuern, ein höheres Maß der Nutzung als die anschließenden Wohngebiete. Die Höhe der Bebauung und die Firstrichtung wurde so festgelegt, daß während der Hauptsaison keine Verschattung des Strandes zu befürchten ist.

Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet eine Bruttogeschoßfläche von ca. 27.000 m² möglich. Laut Baudatenhandbuch 1970 wird bei Hotelbauten ein Mittelwert von 29 m² Nutzfläche je Bett angenommen. Demnach können im Sondergebiet ca. 930 Betten geschaffen werden. Abzüglich der vorhandenen Unterkünfte verbleiben ca. 350 Betten. Da diese aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessenslage weder in einem zeitlichen noch einem räumlichen Zusammenhang entstehen und weitere Nutzungen zulässig sind, wird man der generellen Zielsetzung der Qualitätsverbesserung ohne plötzliche und größere Kapazitätsausweitung durchaus gerecht.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen Straßen und Wege. Bis auf die Strandstraße enthält das Gebiet nur Anliegerstraßen und Fußwege. Die kurzen, als Sackgassen oder Schleifen angelegten Straßen eignen sich ausgesprochen gut zu Maßnahmen der Verkehrsberuhigung bzw. stellen bereits - wie der Gartenweg und der Grüne Grund - verkehrsberuhigte Bereiche dar. Da der Grüne Grund, z.Zt. ein ausgesprochen schmaler Privatweg, verbreitert werden müßte, sind hier wie im Meinsweg und Waldweg Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich, um das Wohnumfeld zu verbessern/nicht zu verschlechtern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche sind für eine gleichberechtigte Mischnutzung von fußläufigem- und von Fahrverkehr geplant. Aufgrund dieser Mischnutzung ist auch der direkte Anschluß der vorhandenen Fußgängerbrücke über die B 76 auf die Fläche des Wendekreises des Waldweges zu verstehen.

Folgende Maßnahmen sollten durchgeführt werden:

- durchlaufender Gehweg an der Strandstraße, um den veränderten Straßentyp zu markieren
- Verzicht auf Hochborde zur Gewährleistung der Mischnutzung
- Alternierendes Parken, betont durch Bäume und Möblierungselemente (Fahrradständer, Bänke), um die Umsichtigkeit und Aufmerksamkeit des Autofahrers zu erhöhen und seine Geschwindigkeit herabzusetzen.

Die konkrete Darstellung der Maßnahmen erfolgt nur als Beispiel. Die detaillierte Straßengestaltung muß in Zusammenarbeit mit den Anliegern erarbeitet werden.

Die Parkplätze werden soweit möglich und erstrebenswert im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Das westlich gelegene Wohngebiet, das ca. 40 Wohnungen aufnehmen kann, und das Postgrundstück erfordern zusammen 15 Parkplätze, das Sondergebiet mit 930 Betten benötigt 103 Parkplätze, wobei 1 St. je 3 Betten angesetzt wird, das östliche Wohngebiet an der Strandstraße mit ca. 130 realisierbaren Wohnungen und einigen Läden erfordert 48 Parkplätze und das südliche Wohngebiet mit 81 Wohnungen 27 Parkplätze.

Die im westlichen Bereich am Grünen Weg nördlich des Gartenweges, an der Strandstraße und auf dem Parkplatz gelegenen 71 Plätze decken den Bedarf für das westliche Wohn- und Sondergebiet ab. Die 30 Parkplätze an der Strandstraße im östlichen Bereich stehen dem dreigeschossigen Wohngebiet an der Strandstraße zur Verfügung. Im südlichen Wohngebiet entstehen aufgrund der geringen Geschossigkeit und der verkehrsberuhigenden Maßnahmen keine Probleme mit den Parkplätzen.

Der Fehlbedarf an öffentlichen Parkplätzen (47 Plätze für das östliche Sondergebiet und 18 Plätze für das Wohngebiet an der Strandstraße beiderseits der Einmündung Grüner Grund) wird in zumutbarer Entfernung auf dem nahegelegenen Großparkplatz ausgeglichen. Die Wegelänge beträgt für die Wohngebiete unter 300 m, für die Sondergebiete mit ca. 600 m deutlich unter 1000 m.

Der Nachweis über die Kapazität des Großparkplatzes erfolgt in der Anlage 2. Eine Erhöhung der Anzahl der Parkplätze im Kurgebiet selbst wird aus zwei Gründen abgelehnt:

- Die Anzahl der Parkplätze für das Sondergebiet ist großzügig veranschlagt; bei einer Norm von 1 Stellplatz je 2 - 6 Betten wurde 1 Stellplatz je 3 Betten angesetzt.
- Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Kurbereiches soll so weit wie möglich vermieden werden. In diesem Fall bietet sich eine Reduzierung der Parkplätze im Kurbereich durch den nahegelegenen Großparkplatz geradezu an. Dagegen birgt ein größeres Angebot an Parkplätzen in der Strandstraße die Gefahr in sich, daß ein zusätzlicher Parksuchverkehr durch Strandbesucher initiiert würde.

Als Immissionsschutz gegen die B 76 ist der bereits aufgeschüttete Wall infolge der gestiegenen Verkehrsbelastung zu erhöhen (s. Anlage) und dicht zu bepflanzen.

Seine Anlage hat in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck zu erfolgen.

Dem Straßenbauamt sind rechtzeitig vor dem Beginn der Maßnahmen detaillierte Planunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Im Rahmen dieser Planvorlage ist wegen der labilen Untergrundverhältnisse durch einen geprüften Standsicherheitsnachweis in Verbindung mit einem geologischen Gutachten nachzuweisen, daß der Straßenkörper der B 76 durch die Lärmschutzanlagen in seinem Bestand nicht gefährdet ist.

Um die dem Kurort angemessene, in diesem Bereich typische Durchgrünung des Baugebietes auch in Zukunft zu gewährleisten, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und z.T. zu ergänzen. Dieses betrifft insbesondere die privaten Grundstücke, aber auch die Baumreihe an der Promenade. Zur Ortsbildgestaltung und besseren Orientierung soll die Strandstraße eine Reihe Kaiserlinden erhalten. In den verkehrsberuhigten Wohnbereichen sind kleinere Einzelbäume und Baumgruppen angebracht, deren genaue Standorte sich nach der Detailgestaltung der Straße richten müssen. Im Bereich mit einheitlicher Gebäudegruppierung oder mehreren noch unbebauten Grundstücken wurden Baulinien festgesetzt. Die überwiegend einheitliche Gebäudegestaltung soll durch Gestaltungsvorschriften erhalten bleiben. Zur Vermeidung einer optischen Viergeschossigkeit wird der Ausbau des zusätzlichen Dachgeschosses eingeschränkt.

Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf den zugehörigen Straßenabschnitt. Der Eindeutigkeit halber ist dieser für den Bereich nördlich der Strandstraße die Strandstraße selbst. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind im WA-Gebiet Tiefgaragen zulässig, deren Deckenoberkante im Mittel bis 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen dürfen. In den SO-Gebieten an der Strandallee sind Tiefgaragen nur bis 0,60 m über Geländeoberfläche zulässig, da es sich hier um ein leicht ansteigendes Gelände handelt und in diesem Bereich optisch der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen könnte.

Um Blendgefahr für die Schifffahrt auszuschließen (gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968), darf weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Als notwendige Maßnahme des Zivilschutzes ist der Bau von Schutzräumen anzustreben.

3. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt z.T. in der vorläufig weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlage.

Für die Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

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

Es sind der Schleswag AG ggf. geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen.

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

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen 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 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.

- 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 über NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

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

5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

5.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

5.3 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 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 tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

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

Die Kosten ergeben sich im wesentlichen aus Straßenverbreiterungen, denn der Ausbau des Meinsweges ist bereits fest abgeschlossen; sowie aus der Immissionsschutzanlage.

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

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	90.000,-
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung	360.000,-
- zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen	100.000,-
- Immissionsschutzanlagen mit erstmaliger Bepflanzung	230.000,-

6.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten (ohne Straßenumbau)	680.000,-
Erschließungsbeiträge	612.000,-
Gemeindeanteil (10 % der Gesamtkosten)	68.000,-

Die Verteilung der Kosten der verkehrsberuhigenden Maßnahmen erfolgt nach dem KAG.

6.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

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

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

6.4.1 Verlegung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen
Für in Aussicht genommene Verlegung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Kosten auf DM 200.000,- geschätzt.

Diese Kosten sind von den Anliegern der betroffenen Grundstücke zu tragen.

7. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden

Kosten aus 6.2

DM 68.000,-
=====

Timmendorfer Strand, den 08.02.1982

- Der Bürgermeister -



Handwritten signature

Anlage 1

IMMISSIONSSCHUTZ - NACHWEIS DES ERFORDERLICHEN SCHALLSCHUTZES

Unterlagen: Vornorm DIN 18005

Der Nachweis des Schutzes vor Schallimmissionen von der Bundesstraße 76 her auf das Baugebiet stellt sich wie folgt dar:

- Die zu erwartende tägliche Verkehrsmenge beträgt nach Schätzung des Straßenbauamtes Lübeck 9000 Kfz/24 h während der Saison.

Mittlere stündliche Verkehrsmenge:

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

$$M_m = \frac{9000 \times 0,1}{8} = 113 \text{ Kfz/h (Nachtwert)}$$

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h:

Tagwert : 58 dB(A)

Nachtwert: 52 dB(A)

Der Planungsrichtpegel für WA-Gebiete [55/40 dB(A)] würde bei freier Schallausbreitung um 3/12 dB(A) überschritten werden. Ein inzwischen streckenweise aufgeschütteter Wall von ca. 2,50 m Höhe mindert den Schall um 7 dB(A) ($h_s = 0,40 \text{ m}$; $\alpha = 4^\circ$).

Durch diese Wallhöhe ist das Baugebiet tagsüber wirksam vor Verkehrslärm geschützt. Um jedoch auch nachts einen ausreichenden Schutz zu erreichen, muß der Wall auf 3,30 m erhöht werden.

Diese Erhöhung würde eine Schallpegelminderung von 12,5 dB(A) ($h_s = 1,2 \text{ m}$; $\alpha = 10^\circ$) bewirken und somit auch nachts für ausreichenden Schutz sorgen.

Ohne diese Erhöhung erhielte erst die hinter der vorderen Hauszeile gelegene Bebauung (Abstand von der Fahrbahnachse ca. 60 m) den erforderlichen Schallschutz.

In der Höhe des Waldweges fehlt dem Wall der erforderliche Platz, sodaß hier eine Schutzmauer benötigt wird.

Anlage 2

Parkplatzbillanz für den Großparkplatz Sydowstraße

a) Parkplatzbedarf für Strandbesucher

Die LBO fordert für Freibäder und Freiluftbäder 1 Stellplatz je $200 - 300 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche und 1 Parkplatz je 3 Stellplätze. Als Mittelwert wird 1 Stell- bzw. Parkplatz je 200 m^2 Strandfläche angesetzt. Die dichtere Belegung des Strandes resultiert aus einem erheblichen Anteil an Hotelgästen, Bewohnern des Ortes und Gästen der Kinderheime etc.

Die durchschnittliche Strandtiefe beträgt in Niendorf 30 m, die Länge in beide Richtungen 700 m (im Osten ist nach 700 m die Gemeindegrenze erreicht, nach Westen die Überschneidung mit dem nächsten, größeren Parkplatz).

Für die 42.000 m^2 Strandfläche werden somit 210 Stell- und Parkplätze benötigt.

b) Parkplatzbedarf für die umliegenden Baugebiete

Für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde der Parkplatzbedarf aus der zulässigen Geschoßflächenzahl und einem mittleren Stellplatzbedarf errechnet, für die Bebauungspläne Nr. 23 und 28 liegt der konkrete Bedarf vor.

Bebauungsplan Nr. 20:

Aus der in den verschiedenen Baugebieten zulässigen Geschoßflächenzahl wurde die Bruttogeschoßfläche und mit dem Faktor 0,75 die Nettogeschoßfläche ermittelt.

In Anlehnung an den Stellplatzerlaß wurde ein mittlerer Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz für 60 m^2 Nutzfläche angenommen. Ein höherer Stellplatzbedarf bei Pensionen sowie ein niedrigerer bei Einfamilienhäusern, Wohnungen und dem Kinderheim sind als ausgeglichen anzusehen. Aus dem Stellplatzbedarf ermittelt sich mit dem Faktor 0,3 ein Parkplatzbedarf von 246 Plätzen.

Bebauungsplan Nr. 23:

Die Parkplätze für die Sydowstraße und die Stellplätze für die Kirche, insgesamt 8 Plätze, werden auf dem Großparkplatz untergebracht.

Bebauungsplan Nr. 28:

Es werden 65 Parkplätze benötigt (s. S. 5).

c) Kapazität des Großparkplatzes

Der Bebauungsplan Nr. 20 weist auf einem Parkdeck und der nördlich vorbeiführenden Straße 360 Parkplätze und 280 freie sowie 36 abgelöste Stellplätze (Haus des Kurgastes und Hallenbad) aus.

d) Billanz

Parkplatzbedarf	↔	Parkplatzkapazität
Bebauungsplan Nr. 20: 246 Plätze		Parkdeck: 280 Plätze
Bebauungsplan Nr. 23: 8 Plätze		Straße : 80 Plätze
Bebauungsplan Nr. 28: <u>65 Plätze</u>		
ca. 320 Plätze	<	<u>360 Plätze</u>
Stellplatzbedarf	↔	Stellplatzkapazität
Strandbesucher : <u>210 Plätze</u>		Parkdeck: <u>280 freie Plätze</u>
210 Plätze	<	280 Plätze

Verzichtet die Gemeinde auf den Ausbau der 2. Ebene beim Parkdeck, weil sie östlich davon bereits Parkplätze erstellte, so stehen anstelle der 280 Stellplätze den Strandbesuchern 250 Plätze zur Verfügung.