

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46 - westlich der Bahnstrecke
Lübeck - Puttgarden

der Gemeinde Timmendorfer Strand

1. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Timmendorfer Strand, westlich der Bahnlinie Lübeck - Puttgarden. Es umfaßt das vorhandene Gewerbegebiet mit den hinzukommenden Erweiterungsflächen des Flurstückes 219/15.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 4,524 ha groß und wird mit Ausnahme der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Bauhof sowie eine Obst- und Gemüsegroßhandlung) zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

2. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im zentralörtlichen Gliederungssystem des Landes Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum ausgewiesen. Gemäß Ziffer 6.4 (5) Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein - Neufassung 1979 - sind den unterschiedlichen Standortfordernissen der mittelständischen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die für die Versorgung der Bevölkerung wichtig sind, bei ortsplanerischen Maßnahmen, insbesondere in den

zentralen Orten, Rechnung zu tragen. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, muß die Gemeinde Timmendorfer Strand bauleitplanerische Maßnahmen einleiten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll insbesondere dem produzierenden Handwerk und Baugewerbe die Möglichkeit zur Ansiedlung und Betriebsverlagerung gegeben werden. Bei der starken Inanspruchnahme des Küstenbereiches durch den Fremdenverkehr sollen Betriebsansiedlungen im Bereich des produzierenden Gewerbes nur im Hinterland vorgesehen werden. Diese Aussage macht der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein unter Ziffer 10.1.3 zu dem Nahbereich Timmendorfer Strand. Diese generelle Zielsetzung wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Dieses trifft zu für die Flächen des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Nord - Süd - Ausrichtung, jedoch nur in ca. 50 m Tiefe in Ost - West - Ausrichtung.

Die Darstellung der geplanten Gewerbegebietserweiterung einschl. einer Grünfläche und den Flächen für den Verkehr wird mittels eines Änderungsverfahrens (19. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand), welches parallel zu dem Aufstellungsver-

fahren des Bebauungsplanes läuft, nachgeholt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Bahnhof" soll den ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Betriebsverlagerung aus der bebauten Ortslage in Nachbarschaft zu den besonders störepfindlichen Gebieten des gewerblichen Fremdenverkehrs geboten werden. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des zu erweiternden Gewerbegebietes bilden. Die Größenordnung des Gebietes ist auf den gegenwärtig überschaubaren und ermittelten Bedarf abgestellt.

Die Deutsche Bundesbahn beabsichtigt ihre Bahnlinie auszubauen. Im Rahmen dieser Ausbaupläne ist eine Aufhebung des beschränkten Bahnüberganges geplant. Ersatzweise ist ein "kreuzungsfreier Knoten" in Form einer Unterführung der Straße unter der Bahnstrecke geplant.

Da jedoch das entsprechende Planfeststellungsverfahren der entsprechenden Fachbehörde (DB) noch nicht abgeschlossen ist, können diese Planungen bei diesem Verfahren noch nicht endgültig mit einfließen. Fachübergreifend haben jedoch Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bundesbahn stattgefunden. Beide Planungen sind in ihrem Kern aufeinander abgestimmt worden, so daß es nach dem Abschluß des Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bundesbahn zu einer ansatzlosen Übernahme der Planung kommen könnte.

4.1 Verkehr

Das westlich der Bundesbahnstrecke Lübeck - Puttgarden gelegene Gewerbegebiet und der Ortsteil Oeverdiek sind über einen beschränkten Bahnübergang an die Bahnhofstraße im Ort Timmendorfer Strand angeschlossen. Eine zweite verkehrliche Anbindung stellt die Straße Groß Timmendorf Katzenhöhlen/Scharbeutz dar.

Die Bundesbahn plant einen zweigleisigen Ausbau der Strecke Lübeck - Puttgarden. Im Bereich des Bahnhofes Timmendorfer Strand sind drei Gleise vorgesehen. Das Ladegleis mit Ladestraße wird künftig von der Bundesbahn nicht mehr benötigt und somit auch nicht die vorhandene Ladestraße. Diese übernimmt dann lediglich noch die Funktion der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet.

Nach der Stilllegung des Bahnüberganges soll dann die bereits angesprochene Unterführung der Straße unter der Bahnstrecke mit direktem Anschluß an die Bahnhofstraße geschaffen werden. Die in Richtung Süden verlaufende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes (Ladestraße) soll dann an diese Straße angebunden werden.

Für die Zeit bis zum Abschluß des Planfeststellungsverfahrens und den anschließenden Baumaßnahmen des kreuzungsfreien Knoten wird das gesamte Gewerbegebiet über den beschränkten Bahnübergang unter geringfügiger Kurvenausrundung der Ladestraße (Planstraße B) und des Schwedenweges geführt.

Befragungen mittels einer Fragebogenaktion evtl. interessierter Betriebe haben ergeben, daß mit ei-

nem nur geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens gerechnet werden muß. Folgende Betriebe haben sich bisher an dieser Aktion beteiligt:

Eine Möbeltischlerei, zwei Maurermeister, eine Baustoffhandlung, zwei Zimmereibetriebe, ein Installateur, ein Antiquitätengeschäft, eine Bäckerei, ein Fachhandel für Schiffstechnik.

Die wesentlichen Fragen des Fragebogens können dabei zwischenzeitlich so zusammengefaßt werden:

- 1) Die Anzahl der Beschäftigten pro Betrieb liegt bei durchschnittlich 6
- 2) die Arbeitszeit liegt zwischen 7.00 - 17.30 Uhr
- 3) Nachtarbeit ist in keinem Betrieb vorgesehen
- 4) Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für die Betriebsleiter sehen fast alle vor
- 5) die durchschnittliche Anzahl der Betriebsfahrzeuge liegt bei 2 Pkw pro Betrieb sowie bei einem Transporter (bis 7,5 t) pro Betrieb
- 6) Lkw über 7,5 t sieht kein Betrieb vor
- 7) an täglichem Pendelverkehr gaben zwei Betriebe einen Wert von 2 - 4 mal täglich an, allerdings nur gelegentlich an.

- 5a -

Das Straßenbauamt Lübeck ist ebenfalls der Meinung, daß eine so geringe Erweiterung des Gewerbegebietes kein erheblich höheres Verkehrsaufkommen mit sich bringt.

Die zu erwartende Verkehrszunahme errechnet sich wie folgt:

Anzahl der Betriebe	=	9
Anzahl der Beschäftigten \emptyset	=	6 (pro Betrieb)
Je Beschäftigten ein Pkw	=	54 Pkw
Je Betrieb 2 Betriebswagen	=	18 Pkw
Je Betrieb 1 Transporter	=	9 Transporter

Die Betriebswagen und die Transporter verkehren durchschnittlich 4 x täglich hin und zurück.
= 216 Kfz/d

Rechnerisch ergibt sich damit ein Mehraufkommen an Verkehr von 270 Kfz/24 h $\hat{=}$ 11,3 Kfz/h.

- 6 -

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes (Planstraße A) wurde so geführt, daß die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe von dieser westlich neu erschlossen werden können. Damit wird erreicht, daß die vorhandene Ladestraße in diesem Abschnitt nicht verbreitert werden muß, der Fahrzeugverkehr weiter von der Wohnbebauung der Misdroyer Straße abrückt und eine Sichtschutzpflanzung entlang der alten Ladestraße möglich ist. Auf dieser verbleibt somit nur der Verkehr von und zu den südlich des Geltungsreiches gelegenen Kleingärten.

4.2 Baugebiete

Das Gewerbegebiet "Am Bahnhof" soll um 8 Grundstücke erweitert werden. Diese haben eine durchschnittliche Größe von 2.400 m². Die vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke halten einen Abstand von der Wohnbebauung der Misdroyer Straße von ca. 45 m ein, die geplante Erweiterung einen Mindestabstand von 70 m. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung liegt die stark emittierende Bahnstrecke, teilweise auf einem niedrigen Damm.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes wird keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben. Zwar liegt das Gebiet westlich der Wohnbebauung und somit in der Hauptwindrichtung, jedoch bedingt die Topographie des Geländes (stark abfallend) und die Entfernung zur Wohnbebauung bereits einen gewissen Schutz zur Wohnbebauung. Im Zuge des immer dringender werden-

den Umweltschutzes soll jedoch von der Möglichkeit einer horizontalen Gliederung des Gewerbegebietes Gebrauch gemacht werden. Mit Ausnahme der Grundstücke westlich der Planstraße A wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel von 60 dB (A) pro m² am Tage und 45 dB (A) pro m² während der Nacht festgesetzt. Eine schalltechnische Berechnung ergibt, daß damit ein äquivalenter Dauerschallpegel vor dem nächstgelegenen Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) während der Nacht eingehalten wird und somit die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 nicht überschritten werden. Insgesamt sind folgende Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung an der Misdroyer Straße vor Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet vorgesehen:

- 1) Ein durchlaßloser Pflanzstreifen von ca. 6 m Breite an der östlichen Grundstücksgrenze der bereits vorhandenen Betriebe und der Teilfläche 8.
- 2) Ein Pflanzgebot für diesen 6 m breiten Pflanzstreifen mit einem verbindlichen Pflanzschema für Pflanzen mit guten Eigenschaften gegen Schallimmissionen, die gleichzeitig als Sichtschutz dienen.
- 3) Die Festsetzung der östlichen, überbaubaren Flächen erfolgt lediglich in der Flucht der vorhandenen Bausubstanz.

- 4) Die verbleibende Fläche zwischen Pflanzstreifen und Baugrenze wird als private Grünfläche festgesetzt, auf der keine gewerbliche Nutzung möglich ist. Diese Maßnahmen dienen sowohl dem Sichtschutz zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung als auch dem Abrücken der gewerblichen Nutzung von der Wohnbebauung.
- 5) Die Erschließung dieser östlichen Grundstücke erfolgt nur noch von der Planstraße - A - aus. Die vorhandene östliche Erschließung von der Ladestraße wird aufgegeben, um den durchgehenden Grünstreifen zu gewährleisten.
- 6) Die Ausweisung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB (A)/m² für die Grundstücke 1,2,3,8 und den vorhandenen Bestand. Diese Festsetzung bewirkt, daß für bestimmte Betriebsarten eine Nachtarbeit ausgeschlossen wird.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erklärt sich aus der angestrebten Struktur des Gewerbegebietes.

Es ist ausgelegt für das am Ort ansässige Kleingewerbe, welches auf eine angegliederte Wohnung selten verzichten kann. Die allgemeine Zulässigkeit der o.a. Wohnungen ist vertretbar wegen des geringen zulässigen Störungsgrades der Betriebe.

Eine Einschränkung der Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe scheint nicht erforderlich, da die Ansiedlung von Betrieben aus dem Lebensmittelbereich aufgrund der Randlage nicht zu erwarten ist.

Der Ausschluß von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zielt darauf ab, bessere Standorte für derartige Einrichtungen (z.B. Tennishalle, Altenheim usw.) nicht zu gefährden.

4.3 Grünflächen / GrÜngestaltung

Um die neuen Bauflächen in die Landschaft zu integrieren und optische Störungen durch die geplanten Gewerbebetriebe zu mindern, bleiben die umrahmenden Knicks erhalten und werden im Norden und Westen durch neuanzulegende Schutzpflanzungen ergänzt.

Die im Südwesten des Plangebietes vorgelagerte Grünfläche - Parkanlage - solle eine Pufferzone zwischen der Bebauung des Gewerbegebietes und dem südlich an-

grenzenden Feuchtgebiet darstellen. Diese Fläche ist von der Gemeinde erworben und soll als extensiv genutzte Grünfläche parkartig begrünt werden. Die Gestaltung dieser Fläche soll nach der Konzeption eines Landschaftsarchitekten ausgeführt werden, um hier die Gewähr zu erhalten, eine landschaftsbezogene grüne Pufferzone zu schaffen. Die östliche Plangebietsgrenze erhält einen durchgehenden 6 m breiten Grünstreifen, der mit einem Pflanzgebot belegt ist. Für dieses Pflanzgebot ist ein verbindliches Pflanzschema ausgearbeitet worden, in dem ein großer Anteil von Pflanzen mit guten Immissionsschutzeigenschaften festgesetzt ist.

Des Weiteren wurde aus optischen und landschaftsgestalterischen Gründen die Festsetzung getroffen, daß die seitlichen Grundstücksgrenzen 2 m breite Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen erhalten müssen. Diese gilt für Grundstücke 1,3,4 und 8 nur einseitig, da sie entweder bereits an Grünstreifen angrenzen oder ein Eckgrundstück darstellen.

Zur Humanisierung des Straßenraumes wurde entlang der Erschließung ein Pflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Hier soll die *Quercus Pedunculata* - Stieleiche - gepflanzt werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluß an die im Ort vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

5.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SCHLESWAG Aktiengesellschaft vorgenommen. Um das Gewerbegebiet ausreichend zu versorgen, ist eine neue Transformatorstation erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan übernommen. Über den Standort der Station hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen. Der Stationsplatz ist durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der SCHLESWAG AG zu sichern. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/241) durchzuführen.

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.

5.2 Wasserver- und -entsorgung sowie Müllbeseitigung

Für den Anschluß des Gewerbegebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist ein Pumpwerk erforderlich. Der Schmutzwasserkanal kreuzt den Bahnkörper mit Anschluß an den Kanal in der Misdroyer Straße. Die Ableitung des anfallenden

Oberflächenwassers erfolgt in das südwestlich angrenzende Feuchtgebiet. Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

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

7.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 e.V. mit I 40 BBauG) für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen 180.000.-- DM
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung sowie Begrünung 250.000.-- DM

7.2 - Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten 430.000.-- DM
- Erschließungsbeiträge 387.000.-- DM
- Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten 43.000.-- DM

7.3 - Finanzierung und vordringliche
Maßnahmen

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

7.4 - Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand ge-
hören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kanalkosten und die Kosten für die Wasserver-
sorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umge-
legt.

Timmendorfer Strand, den *19.08.1983*

- Der Bürgermeister -

Krom Jansen



A N L A G E I

Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegenüber der Bahnlinie (Vogelfluglinie) zu den zulässigen Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes.

Durch die Bundesbahnstrecke (Vogelfluglinie) gehen erhebliche Lärmimmissionen auf das Gewerbegebiet aus. Für die innerhalb des Gebietes zugelassenen Wohnungen sind daher bauseitige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen notwendig.

- Die Ermittlung der Immissionen erfolgt nach DIN 18005 - Vornorm
- Als Berechnungsgrundlage wurden Werte der DB zugrundegelegt.
- Für die Ermittlung der bauseitigen Festsetzungen diente die VDI - Richtlinie 2719

ERMITTLUNG DER VORHANDENEN SCHALLIMMISSIONEN

- Anzahl der Züge in der Saison 186 (für beide Fahrtrichtungen zusammen in der Zeit von 0 - 24.00 Uhr)
- Richtwerte für den erforderlichen äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 18005 - Vornorm 60/45 dB (A)
Zugrundegelegt wurden die Werte der Mi-Gebiete, da eine ähnliche Gebietsstruktur vorliegt.

8 Züge pro Stunde $\hat{=}$ 70 dB (A) (Mittel aus Fernverkehr und Bezirksverkehr)

Entscheidender Wert ist der Nachtwert (45 dB (A)). Es müßten also ca. 15 dB (A) gemindert werden. Bei freier Schallausbreitung wäre dieser Wert erst nach ca. 800 m erreicht.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind daher für die zulässigen Wohnungen bauseitige Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Es wird daher die textliche Festsetzung getroffen, daß für die der Bahnlinie zugewandten Umfassungsbauteilen von Aufenthaltsräumen bauseitige Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind. Als Maß gilt das bewertete Bauschall-dämm-Maß ≥ 25 dB (A).