

- 1 -

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 c der Gemeinde Timmendorfer Strand, für das Gebiet zwischen Strandallee, Kurparkstraße, Bergstraße, Kurpark und Am Kurpark

### 1. Geltungsbereich

Die Änderung umfaßt die Kurparkfläche zwischen der Kurverwaltung/Kongreßhaus und der Freilichtbühne/den Tennisplätzen einschließlich der vorhandenen angrenzenden Bebauung im Westen des Plangebietes.

Der Bereich ist ca. 2,8 ha groß und liegt westlich der Strandallee inmitten der bebauten Ortslage Timmendorf. Die Topographie weist ein Ost-West-Gefälle auf.

### 2. Grund zur Aufstellung der Änderung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kurmittelhauses schaffen. Hierzu sind alternative Standorte untersucht worden, wobei der nun ausgewählte Planbereich aufgrund seiner guten Standortvoraussetzungen ausgewählt worden ist. Diese Planungsbindungen sind:

- Das Kurmittelhaus als zentrale Einrichtung des Kurgebietes, Bedarf der engen Nachbarschaft mit anderen Kureinrichtungen.
- Seeluft und Seewasser sind als wichtige therapeu-

tische Faktoren nachzuweisen, ebenso ist ein Anschluß zur Seewasserversorgung notwendig.

- Eine ausreichende verkehrliche Anbindung für den ruhenden Verkehr als auch für Anlieferung u. medizinische Betreuung ist für den Badebetrieb im Bewegungsbad unerlässlich.

Um sowohl den aufgeführten Planungsanforderungen als auch dem städtebaulichen Charakter des Kurparkbereiches gerecht zu werden, ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nun ein Standort vorgesehen, der zum einen, bedingt durch seine Randlage und vorhandene Bebauung, den Eingriff in den Kurpark minimiert und zum anderen durch seine gute verkehrliche (fußläufige) und topographische Lage (Kuppe) einen städtebaulich angemessenen Rahmen für eine solche traditionelle Kureinrichtung bietet.

Gemäß dem § 3 BauGB wurden diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 12.10.1988 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse sind bereits in die nun vorliegende Planung eingeflossen.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abweichend von dem Ursprungsplan Nr. 18 c und dem dazugehörenden Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der Planung durch den Bau des Kurmittelhauses innerhalb der Grünfläche verändert.

Entsprechend erfolgt eine im Parallelverfahren be-

triebene Änderung des Flächennutzungsplanes Nr.28, um den Anforderungen des § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

#### 4. Städtebauliches Konzept

##### 4.1 Bebauung

Mit dem geplanten Kurmittelhaus und den begleitenden Entwicklungen soll der Beginn für eine Kurortkonzeption für die nächsten 30 Jahre abgesteckt werden.

Die bewußte städtebauliche Plazierung des Kurmittelhauses im Umfeld des Kurdirektorenhauses bietet eine vorteilhafte Lage zum Kurpark, dem Parkplatz Wohld und den sportlichen Einrichtungen wie Tennis- und Eissporthalle mit Tennisaußenplätzen. Der Standort liegt innerhalb einer Kur-, Sport- und Erholungsachse, die landeinwärts gerichtet ist und auf kürzestem Wege innerhalb eines Grünzuges Seebrücke, Strand, Seehotel, Kongreßzentrum, Kurpromenade, Kurpark, ETC, Parkplatz, Wald, Seniorenwohnheim, Pensionen sowie gemeindeeigene Entwicklungsflächen (Hering'sche Koppel) verbindet.

Um Fehlentwicklungen auszuschließen, ist das neue 2300 m<sup>2</sup> große Grundstück ausschließlich für die angesprochene Kurmittelnutzung (Sondergebiet Kurmittelhaus) reserviert. Die in die Planänderung einbezogene nordwestliche Nachbarbebauung, als Kur- bzw. störungsfreies allgemeines Wohngebiet unverändert ausgewiesen, er-

möglichst darüber hinaus eine konfliktfreie Nachbarschaft. Um den Baulandanteil möglichst gering zu halten und gleichzeitig den Wechselseitigkeiten eines Entwicklungsspielraumes gerecht zu werden, ist das Maß der Nutzung mit absolut 1200 m<sup>2</sup> Grundfläche bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

#### 4.2 Verkehr

Die Erschließung des Kurmittelhauses erfolgt fußläufig über die Achse Strandallee, Ehrenmal und Kurpark. Zur Stärkung dieser wichtigen Fußweganbindung ist eine verbesserte Überquerung der Strandallee/von Sydowstraße langfristig notwendig, hier sollte durch punktuelle, verkehrsberuhigte Maßnahmen die Sicherheit der Fußgänger verbessert werden.

Für den Anlieferverkehr sowie für gebrechliche und kranke Besucher ist eine kleine (3 m breite) Umfahrt im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Für den Begegnungsfall besteht die Möglichkeit des Überfahrens eines 1,00 m breiten Streifens Schotterrasen. Durch eine elektronische Absperrung sowie durch beidseitige Grünabpflanzungen wird das Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert. In Anlehnung an die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wird gem. Nr. 2.2 (Arztpraxen und dergl.) von ca. 26 St. ausgegangen. Die notwendigen Stellplätze sind aus Gründen der Grünordnung nicht auf dem Grundstück untergebracht. Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 sind Gemein-

schaftsstellplätze unmittelbar im Kreuzungsbereich der Zuwegung (Profil A) auf dem Flurstück 145/29 vorhanden. Dort lassen sich nach Auskunft der Gemeinde noch 21 Stellplätze unterbringen. In Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der das Kurmittelhaus umgebenden Grünflächen kann von einem Nachweis der verbleibenden fünf Stellplätze abgesehen werden, zumal im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung sowie am Eissportzentrum (Entfernung ca. 300 m) genügend öffentliche Parkflächen vorhanden sind.

Alle verbleibenden Erschließungselemente sind von der Planung nicht berührt. Dies gilt insbesondere für die Kurparkstraße, über die kein weiterer Verkehr, abgesehen von einer zeitlich begrenzten Baustellenzufahrt, geführt werden soll.

#### 4.3 Grünordnung

Bedingt durch den Eingriff in den Kurpark gehen ca. 2300 m<sup>2</sup> Grünfläche mit Lindenbestand verloren, gleichzeitig ergibt sich aus dem Abriß der vorhandenen Bebauung ein Grünflächenzuwachs von ca. 1000 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan werden im Bereich des Kurmittelhauses die zu erhaltenden, die geplanten und die abgängigen Bäume festgesetzt.

Im Rahmen der Freianlagengestaltung ist durch entsprechende Anpflanzungen ein Ausgleich herzustellen.

Dies schließt auch eine Einbeziehung der vorge-

lagerten Flächen des Kurparks mit ein. Insbesondere für den Bereich des Minigolfplatzes und der Teilfläche ist eine Neugestaltung der Grünflächen vorzusehen mit dem Ziel, beide Kurparkteile auch zukünftig miteinander zu verbinden. Für Baumersatzpflanzungen stehen zusätzlich Flächen seeseitig der Kurpromenade zur Verfügung.

5. Ver- und Entsorgung

(wie Ursprungsplan)

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

(wie Ursprungsplan)

7. Zusätzliche Kosten der Erschließung durch die Änderung

7.1 Erwerb und Freilegung: nicht erforderlich

Erstmalige Herstellung: ca. 1800 m<sup>2</sup> = 90.000,--

7.2 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

7.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127/128 BauGB)

Die Kanalkosten und die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden von der Gemeinde umgelegt.

8. Beschuß über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorstellung Timmendorfer Strand am gebilligt.

Timmendorfer Strand, den 27.08.1990

- Der Bürgermeister -

*Herrmann*



Anlage

Immissionsnachweis

An das festgesetzte WA-Gebiet grenzt in westlicher Richtung eine Tennisanlage mit Freitennisplätzen an. Diese Tennisanlage verursacht bei einer Betriebsdauer von täglich 14 Stunden (8°° - 22°° Uhr) unter der Annahme mittlerer Leistungsfähigkeit der Spieler für das nächstgelegene Gebäude einen Beurteilungspegel von 55,8 dB(A).

LAERMPROGNOSE TENNIS  
TA-LAERMLACCON  
SCHLAGFREQUENZ= 0.14  
WINKEL ZUR ACHSE= 40.00  
GRAD  
PLATZ BIS ORT= 35.00m  
MITTLUNGSPEGEL= 56.45dB  
MINDERUNG PAUSEN =  
9.00dB  
BETRIEBSSTUNDEN= 14.00  
KORREKTUR FUER BETRIEBS-  
ZEIT= -0.57dB  
BEURTEILUNGSPEGEL =  
55.87dB

Zulässig in WA-Gebieten ist ein Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage. Der Orientierungswert wird somit um 0,8 dB(A) überschritten. Es handelt sich jedoch um bestehendes, gewachsenes Wohngebiet mit erhaltenen Anpflanzungen (Einzelbäume, Sträucher und Hecken) entlang der Grundstücksgrenze zu den Tennisplätzen, so daß aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder

Wällen diese ortsbildwirksame Eingrünung stören würden. Da die Pegelüberschreitung sehr geringfügig ist, erscheint nach Abwägung der Belange Wohnruhe des Einzelnen gegenüber dem Erhalt der Anpflanzungen ein Verzicht auf die Festsetzung solcher Lärmschutzmaßnahmen gerechtfertigt auch unter Berücksichtigung eines erhöhten Ruhebedürfnisses in der Freizeit.