

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet südlich der B 76, westlich der L 181, entlang der Hauptstraße im ehemaligen Ortsteil - Klein Timmendorf -

### 1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit ca. 11.000 Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder im westlichen Teil der Lübecker Bucht.

Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktion des Fremdenverkehrsortes gesehen. Daneben soll jedoch auch die Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion nicht vernachlässigt werden.

### 2. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes geht zurück. Dadurch werden Flächen frei, die einer Nutzung zuzuführen sind, die dem dörflichen Erscheinungsbild entspricht.

Durch die Entscheidung der Gemeinde, daß GE-Gebiet am Bahnhof zu erweitern (B-Plan Nr. 46), kann im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 das GE-Gebiet auf den Bestand reduziert werden. Mit Rücksicht auf

die Nachbarschaft ist diese Entwicklung zu begrüßen.

Um den geänderten Planungsabsichten der Gemeinde und den gewandelten Ansprüchen der Nutzungsgruppen zu entsprechen, wird der Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.4.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthält der Bebauungsplan Abweichungen, die in der 25. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

Die 25. Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

### 4. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt mit ca. 18,0 ha im Süden des ehemaligen Ortsteiles Klein Timmendorf.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die B 76
- im Osten durch die L 181
- im Süden durch das Flurstück 144/3
- im Westen durch den Mühlenteich und die Flurstücke Nr. 23; 88/1-83/1; 92/1-93/3; 104-118.

## 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der strukturellen Entwicklung von ehemals Klein Timmendorf und den geänderten Planungen bzgl. des GE-Gebietes hat die Gemeindevertretung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, das dörfliche Erscheinungsbild, unter Berücksichtigung der gewandelten Nutzungen, zu erhalten. Hauptziel ist die erhaltende Erneuerung der gewachsenen Strukturen und des charakteristischen Ortsbildes. Reizvolles, Typisches gilt es zu bewahren, es ist aber den heutigen, gestiegenen Anforderungen und Ansprüchen anzupassen.

Gute Voraussetzungen hierfür bietet die Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Bahnhof" (B-Plan Nr. 46). Hier wurde für ortsansässige Handwerksbetriebe die Möglichkeit der Betriebsverlagerung geboten, so daß nunmehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 das GE-Gebiet auf die südlich der Straße "Am Vogelsang" gelegenen Betriebe reduziert werden kann. Hier handelt es sich um ein Transportunternehmen (einschl. Erdarbeiten und Transportbeton) und einen Autohandel mit Reparaturbetrieb.

Der Baustoffhandel auf dem Eckgrundstück Hauptstraße/Vogelsang wurde aufgegeben, ebenso die Schlosserei auf dem Flurstück 163/1. Hier befindet sich jetzt eine Ausbildungswerkstatt für metallverarbeitende Berufe des Bugenhagenwerkes.

Das übrige Baugebiet wird entsprechend den generellen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes als

Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet mit geringen Korrekturen, die in der 25. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden, festgesetzt.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen berücksichtigen die vorhandenen gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen. Der Wechsel im MI-Gebiet zwischen den relativ großen Grundstücken mit der GRZ 0,2 und den kleinen Grundstücken mit der GRZ 0,15 entspricht dem tatsächlichen Bestand und wird dementsprechend festgesetzt. Lediglich die Festsetzungen auf den Flurstücken 186/9, 186/10 und 13 fallen aus dem Rahmen.

Bei den Flurstücken 186/9 und 186/10 handelt es sich um einen gastronomischen Betrieb. Im Zusammenhang mit diesem Betrieb sollen Entwicklungsmöglichkeiten und Erweiterungen für eine Hotelnutzung gewährleistet werden.

Die erhöhte Ausnutzung an dieser Stelle ist städtebaulich vertretbar, da sich gegenüber die Firma Brandenburg mit einer Ausnutzung von GRZ 0,8 befindet.

Diese städtebauliche Dominante an diesem Standort unterstreicht den Charakter des vorhandenen Ortsbildes.

Auf dem Flurstück 186/10 sind Tiefgaragen festgesetzt worden. Sie stehen im Zusammenhang mit der Hotelnutzung auf dem Flurstück 186/9. Aufgrund der schwierigen Geländesituation auf diesem Grundstück und um ausreichende Freiflächen zu erhalten, wurde diese Festsetzung gewählt.

Die Festsetzungen auf dem Flurstück 13 (Hotel Müh-

lenpark) sind in Verbindung mit dem Flurstück 12 zu sehen. Beide gehören einem Eigentümer. Für das Flurstück 12 wurde eine private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Grünfläche ist Teil eines Grünzuges, der sich im angrenzenden B-Plan Nr. 10 fortsetzt.

Ein Teil des Flurstückes 13 ist öffentliche Verkehrsfläche geworden, die hierdurch verbleibende anrechenbare Grundstücksfläche ist relativ klein.

Um den vorhandenen gastronomischen Betrieb zu erhalten und sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten, ist aus Abwägungsgründen die Nutzung angehoben worden.

Auch die gestalterisch ortsbildprägenden Elemente (wie z.B. niedrige Traufen, Krüppelwalmdächer, Backstein usw.) wurden im Text festgesetzt.

Bei künftigen Neubauten bzw. An- oder Umbauten sind sie zu berücksichtigen, um das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten.

Für die MI II-Gebiete wird die Hinzurechnung notwendiger unterirdischer Garagen zur zulässigen Geschosßfläche ausnahmsweise zugelassen. Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen fördern und ist gerechtfertigt, weil durch unterirdische Garagen keine Freiflächen auf dem Baugrundstück in Anspruch genommen werden. Diese Regelung erfolgte als Ausnahme, um die Vergünstigung nur in besonders begründeten Fällen vorzusehen im Einvernehmen mit der Gemeinde.



### Verkehr

Die Hapterschließung dieses Gebietes erfolgt durch die im Norden gelegene B 76 und die östlich tangierende L 181.

Die innere Erschließung erfolgt über die L 180 "Hauptstraße".

Langfristig ist die Verlegung der L 180 an den südlichen Ortsrand geplant, um den Durchgangsverkehr aus dem Ort herauszubekommen.

Gleichzeitig ist dann auch die Anbindung des GE-Gebietes an die Planstraße L 180 vorgesehen, damit der Schwerlastverkehr nicht mehr durch den Ort zu fahren braucht. Aus der Verlegung der L 180 an den südl. Ortsrand entsteht für den Straßenbahlastträger keine Verpflichtung zum Ausbau dieser Straße.

Die weiteren inneren Erschließungsstraßen sind ausreichend ausgebaut.

Lediglich die Gehwege entlang der "Hauptstraße" und "Am Vogelsang" müßten ergänzt werden. Hier ist ein beidseitiger (einseitig vorhanden) Ausbau notwendig.

Insgesamt sind im Geltungsbereich 60 öffentliche Parkplätze (bei maximaler Ausnutzung der GFZ) erforderlich, 55 Parkplätze können in Parallelaufstellung entlang der "Hauptstraße" und am "Vogelsang" im Zuge des Gehwegausbaues mit gebaut und abgedeckt werden. Falls ein größerer Bedarf entsteht, so ist er im öffentlichen Straßenraum abzudecken. Zur Zeit bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

An den Einmündungen der Straßen in die Hauptstraße sind die Sichtfelder für eine ausreichende Anfahrt mit einem Augabstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der Hauptstraße berücksichtigt.

Mitten im Ort führt eine fußläufige Verbindung entlang des Mühlenbaches über die Fußgängerbrücke der L 181 und anschließend über die Brücke der B 76 zum strandseitig gelegenen Ortsteil von Timmendorfer Strand.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FDStrG) vom 6.8.1953 in der Fassung vom 1.10.1974 (BGBI. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2221), dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 76, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Juni 1962 (GVOB1. S. 237) in der Fassung vom 30.1.1979 (GVOB1. S.164) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 180 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße Nr. 76 und der Landesstraße Nr. 180 nicht angelegt werden.

Hinsichtlich der Anlegung der im Zuge der Landesstraße Nr. 180 ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung ist eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

### Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Um die Bauflächen und das Gewerbegebiet besser in die Landschaft zu integrieren, sind die vorhandenen Knicks zu erhalten.

Die ortsbildprägenden Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

Zur besseren Gestaltung des Straßenraumes und als Orientierungselement ist entlang der Straße "Vogelsang" ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt worden. Hier soll die Quercus Pedunculata - Stieleiche - gepflanzt werden.

Entlang des Mühlenbaches ist links der Hauptstraße ein lockeres Begleitgrün - in Form von Büschen und Sträuchern ausgewiesen.

Dieser Grünzug ist ein wichtiges ökologisches Element und ein prägendes ortstypisches Gestaltungsmerkmal.

Er beginnt am Mühlenteich und zieht entlang des Bachlaufes durch das gesamte Baugebiet bis hin zur Fußgängerbrücke.

Durch entsprechende Eingrünung ist das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzufügen.

Die vorstehenden grünpflegerischen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Aussagen im Landschaftsplan.

### 6. Immissionsschutz

Der Nachweis der Schallimmissionen von der L 180 her auf das Baugebiet stellt sich wie folgt dar:

Der durchschnittliche tägliche Verkehr betrug auf der L 180 gemäß Schreiben des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein



2000 Kfz/24 h. Nach Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von

$$\text{tagsüber } \frac{2000 \times 0,9}{16} = 111 \text{ Kfz/h} = 52,- \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts } \frac{2000 \times 0,1}{8} = 25 \text{ Kfz/h} = 45,- \text{ dB(A)}$$

Der Planungsrichtpegel für MD-Gebiete beträgt am Tage = 60,- dB(A) und in der Nacht = 45,- dB(A). Hieraus ergibt sich, daß die vorgeschriebenen Planungsrichtpegel eingehalten werden können und besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Der Nachweis der Schallemissionen von der B 76 her auf das Baugebiet stellt sich wie folgt dar:  
Der durchschnittliche tägliche Verkehr betrug auf der B 76 gemäß Schreiben des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein 9.500 Kfz/24 h.

Nach Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von

$$\text{tagsüber } \frac{9.500 \times 0,9}{16} = 533 \text{ Kfz/h} = 59,- \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts } \frac{9.500 \times 0,1}{8} = 119 \text{ Kfz/h} = 52,- \text{ dB(A)}$$

Der Planungsrichtpegel für MI-Gebiete beträgt am Tag = 60,- dB(A) und in der Nacht = 45,- dB(A). Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der Nachtwerte von 7,- dB(A).

Im Abstand von 60 m, gemessen von der Fahrbahnachse der B 76, wird der Planungsrichtpegel von 45,- dB(A) eingehalten.

Innerhalb dieser Fläche ist aus ortsgestalterischen Gründen nur passiver Schallschutz möglich.

Im Bebauungsplan ist diese Schutzzone als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

## 7. 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.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

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

Bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen der §§ 2 und 7 WHG zu beachten.

Im Gebrauchswassernetz des Gebietes sind genügend Hydranten für Feuerlöschzwecke eingebaut. Von der Gemeinde wird die Leistungsfähigkeit des Netzes für die Vorhaltung von Löschwasser ständig überprüft.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

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

Bei Bedarf sind der Schleswag AG 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 von 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.

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

### 9.2 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 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.

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

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

- Straßenbaumaßnahmen (Erwerb, Freilegung,  
erstmalige Herstellung von Gehwegen und  
öffentlichen Parkplätzen DM 310.500,--
- Begrünung DM 15.000,--

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über  
Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten DM 325.500,--
- Erschließungsbeiträge DM 322.245,--
- Gemeindeanteil 10 % der  
Gesamtkosten DM 3.255,--

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

- Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom  
Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Timmendorfer Strand, den 23.07.1987

  
- Der Bürgermeister -  
1. Stellv. d. Bürgermeisters

