

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **3. ÄNDERUNG**

#### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20**

#### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET SEEWÄRTS DER TRAVEMÜNDER LANDSTRAÙE  
(GRUNDSTÜCK „WESTFALENHAUS“)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Bebauung	4
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Grünplanung	5
<b>3</b>	<b>Immissionen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
4.1	Trinkwasserversorgung	6
4.2	Versorgung mit elektrischer Energie	6
4.3	Gasversorgung	6
4.4	Abwasserbeseitigung	6
4.5	Oberflächenwasser	6
4.6	Müllentsorgung	6
4.7	Löschwasserversorgung	7
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck	7
5.2	Hinweis des Archäologischen Landesamtes	8
5.3	Bodenschutz	8
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>9</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 3. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 20** der Gemeinde Timmendorfer Strand.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der östliche Teil des Nahbereichs Timmendorfer Strand/ Scharbeutz an der inneren Lübecker Bucht mit dem Seebad Niendorf liegt nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die Entwicklung soll

auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand liegen als Vorentwürfe vor. Diese werden im weiteren Verfahren detailliert der 3. Bebauungsplanänderung angepasst. Grundsätzlich entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

## 1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Der Caritasverband betreibt das Westfalenhaus im Plangebiet. Dieses erbringt stationäre Leistungen zur medizinischen Vorsorge für Mütter und ihre Kinder nach § 24 SGB V und hat einen Versorgungsvertrag nach § 111 SGB V mit den gesetzlichen Krankenkassen abgeschlossen. Das Haus bietet z.Zt. Kurplätze für 24 Familien mit Kindern im Alter bis zu 12 Jahren an. Es sind dort 38 Mitarbeiterinnen beschäftigt. Die Struktur der Immobilie entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass die Wirtschaftlichkeit des Hauses auf Dauer nicht sichergestellt werden kann. Es ist daher geplant Kurplätze für 40 Familien mit Kindern zu schaffen, so dass jährlich bis 25.000 Übernachtungen erreicht werden können.

Planungsziel der Gemeinde ist es die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um dem Westfalenhaus ausreichend Modernisierungs- und Gestaltungsraum zu geben. Gleichzeitig soll der Bereich östlich der Schwimmhalle in eine öffentliche Nutzung überführt werden, um hier den Promenadenbereich durch eine öffentliche Parkanlage zu ergänzen.

## 2 Planung

Flächenbilanz zur 3. Bebauungsplanänderung:

	Ursprungsplan	3. Änderung	Veränderung
Sondergebiet	5.245 m <sup>2</sup>	6.079 m <sup>2</sup>	+ 16%
Fußweg		236 m <sup>2</sup>	
Grünfläche		3.002 m <sup>2</sup>	ca. - 800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>		<b>9.317 m<sup>2</sup></b>	
Versiegelungsgrad	(GRZ) 0,3	(GRZ) 0,31	
+ § 19 (4) BauNVO	50%	100%	
Summe	2.360 m <sup>2</sup>	3.769 m <sup>2</sup>	+ 60%

## **2.1 Bebauung**

Die vorhandenen Gebäude des Westfalenhauses entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere sind diese nicht behindertengerecht. Daher sollen, mit Ausnahme des als Einfaches Kulturdenkmal eingestuftten Altbaus, alle Gebäude abgerissen werden. Der Altbau soll zwei Anbauten als seitliche Flügel erhalten.

### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet bleibt unverändert erhalten. Der Zulässigkeitskatalog des Ursprungsplanes wird entsprechend der Nutzung im Plangebiet angepasst (gekürzt).

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung des Westfalenhauses festgesetzt. Wie in der obigen Tabelle dargestellt, wird die überbaubare Fläche bzw. der Versiegelungsgrad (Textziffer 2.3) erheblich angehoben. Die Firsthöhe von 18,15 m über NN orientiert sich an der Höhe des verbleibenden Altbaus.

Da das Sondergebiet nur Ostsee hin tiefer liegt, ergibt sich, bei behindertengerechtem Ausbau, dass das Kellergeschoss auf der Nordseite ein Vollgeschoss wird. Daher ist für das III\*-Gebiet unter Ziffer 2.2 eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten.

Bereits der Ursprungsplan sieht für den östlichen Teil eine Dreigeschossigkeit vor. Dieses wird jetzt für den Großteil der Baufenster übernommen, allerdings mit der Maßgabe, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (Textziffer 2,1).

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der als Einfaches Kulturdenkmal eingestufte Altbau ist durch Baulinien umgrenzt, um dieses zu erhalten.

Die Festsetzung einer Abweichenden Bauweise ist erforderlich, da der Baukörper eine Gesamtlänge von über 50 Metern aufweist.

## **2.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Die erforderlichen Stellplätze können im Sondergebiet untergebracht werden

### **2.3 Grünplanung**

Ein Teil des Plangebietes ist als private Parkfläche festgesetzt. In Teile der Grünfläche des Ursprungsplanes werden jetzt in ein Sondergebiet umgewandelt. Schützenswerte Bäume und begrünte Bereiche an der Travemünder Landstraße sollen erhalten bleiben. Auf der Grünfläche sind selbstverständlich zweckgebundene Einrichtungen wie ein Spielplatz oder, bei Bedarf eine Feuerwehrezufahrt (wassergebunden oder mit Rasengittersteinen) zulässig.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich um 1.409 m<sup>2</sup>. Die Grünfläche des Ursprungsplanes wird um etwa 800 m<sup>2</sup> verkleinert.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist der Nachweis von Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Auch wäre nach Aufhebung des Bebauungsplanes eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig, da zwischen Schwimmhalle und Westfalenhaus ein Abstand von lediglich 66 Metern besteht.

Im künftigen, vergrößerten Sondergebiet bestehen fünf Bäume, die aufgrund der Planung gerodet werden müssen. Dafür werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand Ausgleichspflanzungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

### **3 Immissionen**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Dazu liegt auch ein Schallgutachten vor.

### **4 Ver- und Entsorgung**

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

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Deren Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen des ZVO ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

#### **4.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Zur Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 96 m<sup>3</sup>/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss diese Aussage durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig vom ZVO vorgenommen. Der Bauherr muss einen entsprechenden Auftrag an die ZVO Energie GmbH erteilen.

#### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

#### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

#### **4.5 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation zu beachten.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

#### **4.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Gemäß dem vorgeannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Es ist eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup> für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Diese kann bei Bedarf aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Auch in der Schwimmhalle sowie in der Ostsee sind im Notfall größere Wassermengen vorhanden.

Hinweise des Brandschutzes: Die Bereiche von der Landstraße über die Stellplätze rechts am Gebäude entlang und von der Landstraße über die Pflanzfläche links am Gebäude entlang sind für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeuge auszubilden und mit einem Wendehammer zu versehen. Über die Grünfläche müssen diese Bereiche für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 19. September 2006 ( BGBl I S. 2146), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **5.2 Hinweis des Archäologischen Landesamtes**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **5.3 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen– Technische Regeln–“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 18. März 2008 gebilligt.

(Popp)

Timmendorfer Strand, 10.09.2008 - Bürgermeister -

Die 3. Bebauungsplanänderung ist am 05.09.2008 in Kraft getreten.