

ERLÄUTERUNG

ZUR 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Gebiet zwischen
„Höppnerweg“, „Wolburgstraße“, Erlenbruchstraße“
und B 76 in Timmendorfer Strand

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- BESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Erläuterung

zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen „Höppnerweg“, „Wolburgstraße“, Erlenbruchstraße“ und B 76 in Timmendorfer Strand.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde am 14.04.67 genehmigt. Dieser stellt den Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung größtenteils als Grünfläche dar. Im Parallelverfahren wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durchgeführt.

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in ihrer Sitzung am 08. Februar 2001 die Aufstellung der 48. Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Anlass der Planung – Planungsabsichten

Nördlich des Plangebietes besteht in einem Mischbaugebiet ein Discounter (Aldi). Das vorhandene Gebäude ist zu klein. Der Betrieb kann nicht mehr nachfragegerecht arbeiten. Sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht. Deshalb wird zur Ermöglichung eines Neubaus ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ geplant. *Die geplante Verkaufsfläche liegt bei etwa 700 m².*¹

Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz bilden nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ein gemeinsames Unterzentrum. Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung haben die Gemeinden deshalb im Sommer 2001 ein gemeinsames *„Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand“* entwickelt und beschlossen. Dieses ist Grundlage der vorliegenden Planung sowie Grundlage bei allen künftigen Planungen in beiden Gemeinden. Das Ordnungskonzept ist als Anlage beigefügt.

2. Planung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet – Verbrauchermarkt – dargestellt.

3. Ver- und Entsorgung

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

¹ Ergänzt gemäß Genehmigung des Innenministeriums vom 25.03.2002. IV 646-512.111-55.42 (48. Ä.)

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 144 (Tatergraben) zuzuleiten. Das Wasser muss vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden.

Die nächstgelegene Leitung zum Anschluss des Verbrauchermarktes an die Wasserversorgung befindet sich am „Höppnerweg“ in ca. 100m Entfernung zum geplanten Objekt. Zwei in der Fläche des auszubauenden Parkplatzes „Höppnerweg“ bestehende, wasserbehördlich genehmigte Grundwassermessstellen (Beobachtungsbrunnen) der Trinkwasserversorgung dürfen nicht verändert werden. Die Gestaltung dieses Parkplatzabschnittes ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

Durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwassergefällekanal des ZVO. Diese wird teilweise umverlegt. Eine Abstimmung dazu ist bereits zwischen Gemeinde und ZVO erfolgt. Die Kosten dafür übernimmt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan ist der künftige Verlauf der Leitung nachrichtlich dargestellt.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ im Sondergebiet innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird auf den Erlass auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b-166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser von mehr als $96\text{m}^3/\text{Std.}$ über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die nächstgelegene Leitung zum Anschluss des Verbrauchermarktes an die Gasversorgung befindet sich an der Grenze zwischen den bereits bestehenden Verbrauchermärkten „Familia“ und „Aldi“.

4. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung 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 NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

5. Schallschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 27, 4. Änderung wurde ein Schallgutachten erstellt. Es ist auch dieser Erläuterung als Anlage beigefügt. Im Bebauungsplan ist an der Nordwestgrenze des Plangebietes ein Schallschutzschirm festgesetzt.

6. Beschluss

Diese Erläuterung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 17. Dezember 2001 beschlossen.

Timmendorfer Strand, 04.04.2002




(Pepp)
- Bürgermeister -

ANLAGEN:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-07-11: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Verbrauchermärkte im Plangebiet, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 30.07.2001
- Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand, August 2001