

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 - Sch -
für das Gebiet Hamburger Ring - Speckenweg -
Seestraße - Badeweg in Scharbeutz,
Gemeinde Scharbeutz

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur von Scharbeutz

Der Ort Scharbeutz liegt mit ca. 5.700 Einwohnern am östlichen Rand seiner Gemeinde, unmittelbar an der Ostsee. Er hat sich zu einem traditionellen Ostseebad - anerkannt als Seeheilbad - entwickelt. Der Regionalplan unterstützt diese Entwicklung, indem er die Fremdenverkehrsfunktion als Haupt- und die Wohnfunktion als Nebenfunktion ausweist. Aufgrund des hoch entwickelten Fremdenverkehrs haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung den Vorrang.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das geplante Gebiet liegt mit ca. 15 ha inmitten von Scharbeutz zwischen Bahnhof und Strand. Es wird begrenzt:

- im Süden und Westen durch den Hamburger Ring,
- im Norden durch den Speckenweg und
- im Osten durch die Seestraße, den Badeweg und die südöstlichen Grundstücksgrenzen der an Badeweg und Seestraße südlich angrenzenden Bebauung.

Das Gebiet wird durch Wohngebäude, Geschäfte, den Fremdenverkehr und die Parkanlage des Augustushofes im Osten und durch landwirtschaftliche Flächen im Westen geprägt.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegen der mit Erlaß des Innenministers vom 18.3.

1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 genehmigte Flächennutzungsplan und die 5. Flächennutzungspländerung zugrunde.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Gebietes sichern und die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen bis zum Hamburger Ring ermöglichen.

Der südöstliche Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Hier können die vorhandenen Bauten z.T. erweitert werden und an Stelle der landwirtschaftlichen Nebengebäude neue Bauten entstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Zentrumsstruktur nicht zu beeinträchtigen.

An das Gebiet schließt im Norden eine Fläche an, die durch die Nutzung "Hotel" besonders festgesetzt ist. Das hier bestehende Hotel stellt den Beginn der Entwicklung des Fremdenverkehrs in Scharbeutz dar. Aufgrund seiner Lage am Park und der Nähe zur Ostsee besitzt es einen besonders guten Standort. Dagegen wäre der für die Fremdenverkehrsfunktion so wichtige Beherbergungsbetrieb weder von der Größe noch von der verkehrlichen Anbindung her auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geeignet.

Weiter nördlich befinden sich an der Seestraße ein Verwaltungsgebäude der Polizei und ein allgemeines Wohngebiet. Hier wird jeweils der Raum für Erweiterungen des Bestandes aufgezeigt. Im Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO bis auf die für den Kurort charakteristischen Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, um seine Struktur zu wahren.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen für die Wohn- und Kurfunktion erschlossen werden.

Im Wohngebiet können 49 Neubauten entstehen. Sie

werden durch eine Planstraße erschlossen, die im inneren Bereich verkehrsberuhigt ausgestaltet ist. Das einzige nicht vorschriftsmäßig erschlossene Gebäude ist der erhaltenswerte Bau an der Parkanlage, der gut 20 m von der Zufahrt entfernt liegt. Mit Rücksicht auf seinen ortsbildprägenden Wert sollte diese Überschreitung jedoch toleriert werden.

Um die ruhige Wohnlage nicht durch verkehrsverursachende Betriebe zu gefährden, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO bis auf Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Um ähnliche Baumassen zu erzielen, wurde bei den größeren Grundstücken die Grund- und Geschoßflächenzahl durch die Höchstgrenze der Grund- und Geschoßfläche ersetzt.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Speckenweg wird eine Fläche speziell für Sport- und Kurzwecke vorbehalten.

Das sonstige Sondergebiet - Kurgelände - stellt eine Ergänzung der übrigen Kurgelände von Scharbeutz dar und ist für Anlagenkomplexe, die gesundheitlichen, sozialen und sportlichen Zwecken sowie der Freizeitgestaltung dienen, vorgesehen. Da das allgemeine Wohnen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind, besteht eine wesentliche Unterscheidung zu den anderen Baugebieten. Es ist für Kurgäste und die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung.

Bis auf die Anliegerstraßen im westlichen Teil wird der Planbereich durch vorhandene Straßen erschlossen. Der vom Bahnhof kommende Radweg soll in der Seestraße bis zum Badeweg weitergeführt werden. Der Badeweg wird als Hauptfußgänger- und Fahrradverbindung zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet, die Verbindung zum Parkplatz wird für die Kraftfahrzeuge unterbrochen.

Die Verkehrsberuhigung erfolgt im Badeweg und der Planstraße u. a. durch einen Verzicht auf Bordsteine und eine kleinteilige Pflasterung. In der Planstraße kommen kurze Sichtweiten durch den gebogenen Straßenverlauf und die Betonung von Straßenabschnitten durch Bäume hinzu.

Stellplätze können in ausreichendem Maße auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Lediglich im SO-Tennis- u. SO-Kur-Gebiet sollen die Stellplätze gegen einen Ablösungsbetrag in Form von öffentlichen Parkplätzen als gemeinsame, durch Grünflächen eingefasste Anlage am Speckenweg erstellt werden. Die öffentlichen Parkplätze stehen für die Seestraße nördlich der Parkanlage Augustushof am Straßenrand zur Verfügung - für die ca. 40 Stellplätze sind 13 Parkplätze erforderlich und etwa 18 Parkplätze vorhanden. Für die südliche Seestraße und den Badeweg können nur die für die Wohnnutzung in der Seestraße erforderlichen 10 Parkplätze am Straßenrand geschaffen werden, da im Badeweg auf Parkplätze verzichtet wird, um strandbezogenen Parksuchverkehr zu vermeiden. Die restlichen 20 Parkplätze werden auf dem östlich anschließenden Großparkplatz untergebracht, der durch die geänderte Führung der K 45 erweitert werden kann. Die Wegelänge beträgt für die Wohnnutzung Badeweg unter 300 m und für die Nichtwohnnutzung mit bis zu 400 m deutlich unter 1000 m. Die Unterbringung der Parkplätze im Neubaubereich um die Planstraße ist unproblematisch: Die erforderlichen 17 Plätze werden unter den Bäumen zur Verfügung gestellt.

Als Schutz vor den Immissionen des Hamburger Ringes werden Lärmschutzwälle bis zum höhengleichen Überweg im Westen geschaffen. Ihre Errichtung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck. Nördlich des Überweges sind Wälle illusorisch, da die Straße erheblich über dem Gelände liegt. Lärmschutzwände sind aus städtebaulichen Gründen in dem Kurort abzulehnen. Eine wenig lärmempfindliche Nutzung bzw. eine Nutzung nur tagsüber oder eine entsprechende Gebäudegestaltung im SO-Kur-Gebiet ist anzustreben.

Das Plangebiet wird durch die bepflanzten Wälle und die anschließenden breiten Grünflächen im Westen gegen die Landschaft abgegrenzt. Innerhalb des Gebietes kommt der Parkanlage des ehemaligen Augustushofes mit ihrem prächtigen Baumbestand zentrale Funktion zu. An den Park anschließend liegt der Kinderspielplatz an einer kleinen Wasserfläche. Durch die Grünanlagen verläuft ein Teil eines Scharbeutzer Wanderweges.

In der Seestraße wird die Allee der Bahnhofstraße bis zum Badeweg weitergeführt, wo sie sich in zwei Baumreihen aufteilt, die verschiedene Wege zum Strand weisen. In der Planstraße heben Baumgruppen den Wohnwert und verbinden die Grünflächen miteinander.

Gestalterische Festsetzungen sollen die Einheitlichkeit des Gebietes wahren. Hierbei wird für den Neubaubereich ein strengerer Maßstab angelegt, da das erhaltenswerte Ensemble um die Parkanlage Augustushof prägend ist. Zusätzlich sollen Baulinien die Neubauten zu einer gemeinsamen Anlage verbinden.

3. Ver- und Entsorgung

Im Gebiet selbst und in der Umgebung befinden sich die Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Für die Versorgung mit Wasser und Gas und die Entsorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

In allen Straßen des Geltungsbereichs sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird im nordwestlichen Bereich zwischen Speckenweg und Hamburger Ring ein Regenrückhaltebecken gemäß anliegender wassertechnischer Berechnung ausgebaut. Seine Herstellung ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/241) durchzuführen.

Es sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gesteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gem. § 24 BBauG vorgesehen.

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

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

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 330.000,--
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 1.050.000,--
- Erwerb und Anlage der öffentlichen Freiflächen sowie erstmalige Bepflanzung einschl. Immissionsschutz DM 1.500.000,--

5.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	DM 2.880.000,--
Erschließungsbeiträge	DM 2.592.000,--
Gemeindeanteil (10 % der Gesamtkosten)	DM 288.000,--

5.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

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

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

Die Kanalkosten und die Kosten für die Wasserversorgung und das Regenrückhaltebecken werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Scharbeutz, den

- Der Bürgermeister -

A n l a g e 1

Nachweis des erforderlichen Schallschutzes am Hamburger Ring

Unterlagen: Vornorm DIN 18005

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge im Jahr 1990
(Schätzung des Fernstraßenneubauamtes in Eutin): 12.500 Kfz

Mittlere stündliche Verkehrsmengen:

tagsüber 703 Kfz,

nachts 156 Kfz

Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h:

tagsüber 61 dB (A)

nachts 54 dB (A)

Planungsrichtpegel für WA: 55/40 dB (A)

Die Differenz von 14 dB (A) nachts ist für die Berechnung ausschlaggebend, sie wird um 1 dB (A) durch den Gebäudeabstand von 30 m von der Fahrbahnachse verringert.

Schnitt I: $h_s = 2,0 \text{ m}$
 $\varphi = 13^\circ$
 $\Delta L = 14 \text{ dB (A)}$

Schnitt II: $h_s = 2,0 \text{ m}$
 $\varphi = 13^\circ$
 $\Delta L = 14 \text{ dB (A)}$

Die angegebenen Höhen sind somit für das WA-Gebiet ausreichend.

Zusätzlich dämpft der Bewuchs den Schall um ca. 1 dB (A).

Wassertechnische Berechnung

für den Ausbau der gemäß Bebauungsplan 4 und 7 in der Gemeinde Scharbeutz ausgewiesenen Flächen.

Das im beigegeführten Lageplan M 1:5.000 dargestellte Einzugsgebiet wurde entsprechend der Höhenlage in sieben verschiedene Entwässerungsgebiete unterteilt.

Die Entwässerungsrichtung der verschiedenen Gebiete ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Aufgrund der mir, mit Schreiben vom 27. Oktober 1975, vorgelegten Bebauungspläne wurden die Abflußbeiwerte für die einzelnen Flächen wie folgt festgelegt.

Fläche I	19,27 ha	$\psi = 0,35$
" II	3,27 "	" = 0,30
" III	2,28 "	" = 0,35
" IV	4,14 "	" = 0,35
" V	6,37 "	" = 0,35
" VI	4,39 "	" = 0,30
" VII	8,70 "	" = 0,30

Die Berechnung der Abflußspenden wird mit einer Regenspende von 100 o/sek je ha für den 15-Minuten-Regen $n = 1$ durchgeführt.

Für den zur Zeit vorhandenen Zustand werden die Abflußbeiwerte für die einzelnen Flächen wie folgt festgelegt.

Fläche I	19,27 ha	= 0,015
" II	3,27 "	= 0,01
" III	2,28 "	= 0,35
" IV	4,14 "	= 0,35
" V	6,37 "	= 0,10
" VI	4,39 "	= 0,25
" VII	8,70 "	= 0,15

Fläche_I

Um den Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten, soll ein Regenwasser-Rückhaltebecken ausgebaut werden.

$$\text{Abflußspende}_{(\text{jetzt})} = 19,27 \times 100 \times 0,015 = 28,91 \text{ l/sek.}$$

$$\text{Abflußspende}_{(\text{gepl.})} = 19,27 \times 100 \times 0,35 = 674,45 \text{ l/sek.}$$

$$\begin{aligned} \text{Zu speichernde Wassermenge beim 15-Minuten-Regen (n = 1)} \\ 674,45 \text{ l/sek} - 28,91 \text{ l/sek} = 645,54 \text{ l/sek.} \end{aligned}$$

Die Bemessung des Beckens wird nach der von G. Annen und D. Londong veröffentlichten Methode vorgenommen (Abwassertechnik I, Abschn. B, Seite 378 + 379).

Die Beckengröße wird mit dem 15-Minuten-Regen und der Häufigkeit $n = 0,2$ (Überstau alle 5 Jahre) ermittelt. Die Regenspende beträgt hierbei 180 l/sek. je ha.

Die ankommende Wassermenge ist bei $n = 0,2$ um das 1,8 fache größer als bei $n = 1$ und beträgt

$$674,45 \text{ l/sek} \times 1,8 = 1.214,01 \text{ l/sek.}$$

Die Beckengröße ermittelt sich wie folgt:

$$\eta = Q_{\text{ab}}/Q_{\text{zu}} = 28,91/1.214,01 \approx 0,025$$

Die geschätzte Fließzeit bei ca. 500 m Kanallänge beträgt ca. 7 Minuten.

Aus der Bemessungstafel wird $B = 1130$ entnommen.

Die erforderliche Abmessung beträgt:

$$J = B \times Q_{15}/1.000 = 1.130 \times 1.214,01/1000 =$$

$$J = 1.371,83 \text{ cbm; gewählt } 1.400 \text{ cbm Inhalt.}$$

Es wird folgende Beckengröße erforderlich:

Ablauf: + 2,00 m NN

Stauspiegel: + 3,00 m NN

Bei 1:3 geneigten Böschungen ist eine Sohlenfläche von ca. 1.250 m² und eine obere Staufläche von ca. 1.700 m² erforderlich.

Fläche II

Wenn kein Rückhaltebecken eingebaut wird, beträgt die zusätzliche Belastung des Vorfluters:

$$\text{Abflußspende}_{(\text{jetzt})} = 3,72 \times 100 \times 0,01 = 3,72 \text{ l/sek.}$$

$$\text{Abflußspende}_{(\text{gepl.})} = 3,72 \times 100 \times 0,30 = 111,60 \text{ l/sek.}$$

$$\text{zusätzliche Belastung} = 111,60 - 3,72 = 107,88 \text{ l/sek.}$$

Bei Einbau eines Rückhaltebeckens ermittelt sich die Flächengröße wie folgt:

$$\text{Regenspende: } 107,88 \times 1,8 = 194,18 \text{ l/sek.}$$

$$\eta = Q_{\text{ab}}/Q_{\text{zu}} = 3,72/194,17 \approx 0,02$$

Die geschätzte Fließzeit beträgt ca. 2 Minuten.

$$B = 1160$$

$$J = 1160 \times 194,18/1000 = 225,25 \text{ m}^3$$

Gewählte Beckengröße 300 m³

Es wird folgende Abmessung erforderlich:

Ablauf: + 6,50 m NN

Stauspiegel: + 7,50 m NN.

Bei 1:3 geneigten Böschungen ist eine Sohlenfläche von ca. 200 m² und eine obere Staufläche von ca. 400 m² erforderlich.

Fläche III:

Die Fläche III entwässert über den Badeweg in den Vorflutgraben.

Es wird jetzt schon eine Abflußspende von

$$Q = 2,28 \times 100 \times 0,35 = 79,80 \text{ l/sek.}$$

abgeleitet.

Zusätzliche Wassermengen treten nicht auf, so daß keine Änderung erforderlich ist.

Fläche IV

Die Fläche IV entwässert über den Gorch-Fock-Ring in den Vorflutgraben.

Es wird jetzt schon eine Abflußspende von

$$Q = 4,14 \times 100 \times 0,35 = 144,90 \text{ l/sek.}$$

abgeleitet.

Zusätzliche Wassermengen treten nicht auf, so daß keine Änderung erforderlich ist.

Fläche V

Um den Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten, soll ein Regenwasser-Rückhaltebecken ausgebaut werden.

$$\text{Abflußspende (jetzt)} = 6,37 \times 0,10 \times 100 = 63,70 \text{ l/sek.}$$

$$\text{Abflußspende (gepl.)} = 6,37 \times 0,35 \times 100 = 222,95 \text{ l(sek.)}$$

Die Größe des Rückhaltebeckens ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Regenspende: } 222,95 \times 1,8 = 401,31 \text{ l/sek.}$$

$$\eta = Q_{\text{ab}}/Q_{\text{zu}} = 63,70/401,31 \sim 0,16.$$

Die geschätzte Fließzeit beträgt ca. 4 Minuten.

$$B = 800$$

$$J = 800 \times 401,31/1.000 = 321,05 \text{ m}^3$$

Gewählte Beckengröße 400 m³.

Es wird folgende Abmessung erforderlich:

Ablauf: + 10,50 m NN

Stauspiegel: + 11,50 m NN.

Bei 1:3 geneigten Böschungen ist eine Sohlenfläche von ca. 300 m² und eine obere Staufläche von ca. 550 m² erforderlich.

Fläche VI

Diese Fläche entwässert zu dem am Schulgrundstück vorhandenen Vorfluter.

$$\text{Abflußspende}_{(\text{jetzt})} = 4,39 \times 100 \times 0,25 = 109,75 \text{ l/sek.}$$

$$\text{Abflußspende}_{(\text{gepl.})} = 4,39 \times 100 \times 0,30 = 131,70 \text{ l/sek.}$$

Zusätzlich eingeleitet werden:

$$131,70 - 109,75 = 21,95 \text{ l/sek.}$$

Diese zusätzliche Wassermenge muß dem Vorfluter noch angelastet werden, denn es wäre nicht sinnvoll, für diese relativ geringe Menge ein Rückhaltebecken zu bauen.

Eine endgültige Lösung kann zusammen mit dem zukünftigen Bau- gebiet an der Schulstraße ausgearbeitet werden.

Fläche VII

Diese Fläche entwässert zum Wennsee, der selbst als Speicher- becken wirkt. Daher belasten diese zusätzlichen Wassermengen keinen der vorhandenen Vorfluter.

$$\text{Abflußspende}_{(\text{jetzt})} = 8,70 \times 100 \times 0,15 = 130,50 \text{ l/sek.}$$

$$\text{Abflußspende}_{(\text{gepl.})} = 8,70 \times 100 \times 0,30 = 261,00 \text{ l/sek.}$$

Zusätzliche Abflußspende:

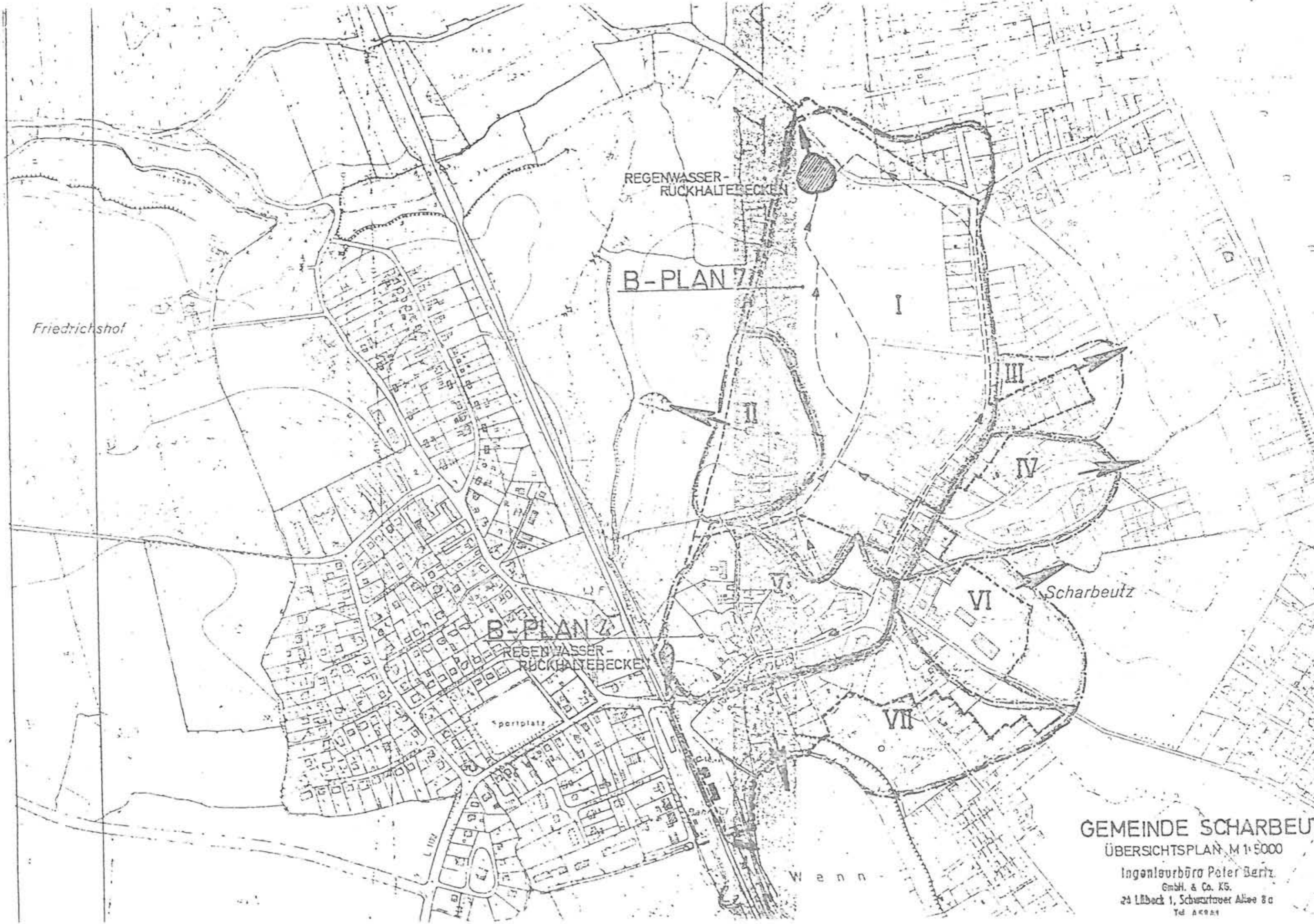
$$261,00 - 130,50 = 130,50 \text{ l/sek.}$$

Aufgestellt: 18.11.1975

Ingenieurbüro ~~Peter~~ Bertz

GmbH & Co. ~~KG~~

24 Lübeck, ~~Schwartauer~~ Allee 8a



GEMEINDE SCHARBEUTZ
 ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
 Ingenieurbüro Peter Beritz
 GmbH. & Co. KG.
 24 Lübeck 1, Schürstower Allee 8a
 Tel. 40041