

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32.3, 2. Änderung der Gemeinde Grömitz

für das Gebiet zwischen Deich, Promenade und Ostsee, ab Seestraße bis einschl. der Fläche zwischen "Strandallee" und "Kursaal" bis zum Fußweg zwischen den Tennisplätzen an der Pappelallee

### 1. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 32.3

Der Bebauungsplan Nr. 32.3 der Gemeinde Grömitz wurde durch Erlaß des Innenministers vom 10.02.75, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.16 (32.3) genehmigt und trat nach Erfüllung der Auflage mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Genehmigung am 15.07.1975 in Kraft.

Für einen Teilbereich wurde bereits eine 1. Änderung mit Verfügung des Kreises Ostholstein vom 22.12.1983, Az.: 611.0/2-016/B 32.3(1) genehmigt.

Dieser Planung lag der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, genehmigt am 12.02.74, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 zugrunde.

### 2. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Grömitz. Das Gebiet umfaßt den Bereich zwischen Deich und Promenade ab Seestraße bis einschl. der Fläche zwischen "Strandallee" und "Kursaal" bis zum Fußweg zwischen den Tennisplätzen an der Pappelallee.

Das vorliegende Plangebiet ist ca. 3,06 ha groß.

### 3. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Ausgelöst wurde die 2. Änderung durch die nachrichtliche Übernahme des Planfeststellungsverfahrens zur Deichverstärkung.

Ein weiterer Grund ist die Neugestaltung der Fußgängerzone zwischen Strandhalle und Kursaal und die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone in der Seestraße.

### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Grundstücke zwischen Pappelallee und Kurpromenade sichern.

Dabei werden die Änderungspunkte der 3. und 4. Änderung in diesem B-Plan mit berücksichtigt. Die 2. Änderung besteht aus folgenden Änderungspunkten:

- Für das künftig fortfallende Gebäude auf dem Flurstück 120/52 ist eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Gegenüber den Festsetzungen im Ursprungsplan ist eine Veränderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 120/53 vorgenommen worden.

Die GRZ wird von 0,15 auf 0,3 und die GFZ von 0,3 auf 0,5 angehoben, da sich das anrechenbare Grundstück verkleinert hat, aber ein annähernd gleich großer Baukörper entstehen soll. Es wird ein II-geschossiger Baukörper mit der Dachneigung von 45° - 55° festgesetzt.

- Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 120/59 wird dem Bestand angepaßt.  
Die bislang festgesetzten Stellplätze seeseitig von der Pappelallee auf den Flurstücken 120/59, 120/39, 120/38, 121/14 entfallen.  
Der Bedarf ist teilweise auf der Fläche für "9 GST" entlang der Pappelallee abgedeckt worden.
  
- Änderung der GST auf dem Flurstück 120/61 in öffentliche Grünfläche - Parkanlage -.  
Die Parkplätze und Stellplätze in Strandnähe sollen reduziert werden, um den Verkehr aus diesem Bereich herauszuhalten. Im Strandbereich soll nur noch ein begrenztes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Die restlichen Stellplätze sind auf dem Großraumparkplatz abzudienen.
  
- Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in eine öffentliche Grünfläche entsprechend dem Bestand zwischen den Flurstücken 120/39, 126/1 und 121/14.
  
- Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Strandhalle und Kursaal wird dem Sondergebiet - Kurgebiet - (So a - Kursaal -) zugeschlagen. Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert.  
Der Teilbereich, Flurstücke 140/15 und 120/22, wird als konzessionierte Terrasse genutzt und ist durch eine Mauer vom Vorplatz getrennt.  
Aufgrund dieser Änderung wurde die geschlossene Bauweise in abweichende Bauweise geändert, die jetzt Gebäude mit einseitigem seitlichen Grenzabstand zuläßt.

- Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone in der Seestraße und Gestaltung der Fußgängerzone mit Promenadenvorplatz.

Die Erreichbarkeit der Pappelallee und der außerhalb des B-Plan-Gebietes liegenden Parkplätze wird dadurch gewährleistet, daß ein Fahrzeugverkehr im verkehrsberuhigten Bereich der Seestraße möglich ist.

- Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen wurde verlegt.

Große Flächen des Bebauungsplanes liegen im Geltungsbereich der LVO über den Schutz der Deiche und Küsten, die hierin aufgeführten Verbots- und Genehmigungstatbestände sind zu beachten.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern darf Licht hoher Intensität zur See hinausgestrahlt werden.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher dem Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

Die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen wird

dem Bauherrn empfohlen.

Stellplatzbedarfsnachweis

<u>Flurstück</u>	120/39 und 126/1
<u>Bedarf:</u>	4 Stellplätze
<u>Nachweis:</u>	2 Stellplätze auf eigenem Grund+Boden 2 Stellplätze auf dem 9 GST entlang der Pappelallee
<u>Flurstück:</u>	120/40 und 131/4
<u>Bedarf:</u>	6 Stellplätze
<u>Nachweis:</u>	6 Stellplätze auf eigenem Grundstück
<u>Flurstück:</u>	137/1, 138, 140/15 (Kursaal)
<u>Bedarf:</u>	35 Stellplätze
<u>Nachweis:</u>	29 Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Strandhalle 6 Stellplätze auf eigenem Grundstück (siehe Baugenehmigung)
<u>Flurstück:</u>	120/14
<u>Bedarf:</u>	20 Stellplätze
<u>Nachweis:</u>	1 Garage im Gebäude 5 Stellplätze links neben dem Flur- stück (s. B-Plan) die restlichen 14 Stellplätze kön- nen auf dem gewerblich genutzten Parkplatz (125 GST) oder auf dem Großraumparkplatz (B-Plan Nr. 38) abgedient werden

Flurstück: 120/59 und 133/4  
Bedarf: 5 Stellplätze  
Nachweis: 5 Stellplätze auf dem 9 GST entlang der Pappelallee

Flurstück: 134/4 und 133/5 und 133/2  
Bedarf: 2 Stellplätze  
Nachweis: 2 Stellplätze auf dem 9 GST entlang der Pappelallee.

Die hieraus resultierenden 24 öffentlichen Parkplätze können auf dem Großraumparkplatz (B-Plan 38), auf dem 125 GST (gewerblich genutzter Parkplatz) oder im öffentlichen Straßenraum in Parallelaufstellung entlang der Pappelallee abgedient werden.

#### 4. Überschwemmungsgebiete

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes aufzulagenfrei durchführen zu können. 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 sollten mit der Oberkante ihres Fußbodens 3,50 m über NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

5. Erholungsschutzstreifen gem. § 40 LPflegG.

Im Bebauungsplan ist der 50 m Erholungsschutzstreifen von der Ostsee gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorzunehmen.

Das Abwasser ist der Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandene örtliche Regenwasserkanalisation bzw. versickert auf den unbefestigten Flächen.

Die Versorgung des B-Plangebietes mit Gas durch den Zweckverband Ostholstein ist möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abfuhr regelt sich nach der Satzung des Kreises Ostholstein. Danach gilt: Sind Verkehrswege nicht für Müllfahrzeuge befahrbar, so sind die Abfallbehälter der durch diese Wege erschlossenen Grundstücke gem. § 8 der Satzung des Kreises Ostholstein über die Abfallbeseitigung im Kreis Ostholstein am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Schleswag gesichert. Die für die Versorgung des Bauungs-

plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

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

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig 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 zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Es ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost vermieden werden. Die Bauausführenden haben sich vorher mit dem zuständigen Fernmeldebaubezirk in Verbindung zu setzen.



7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

7.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Andernfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten sind bereits im Bebauungsplan Nr. 32.3 abgehandelt.

Grömitz, den 23. Januar 1989

- Der Bürgermeister -

