

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.32.3 der Gemeinde Grömitz.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Grömitz hat rund 6.000 Einwohner. Der südliche Teil des Gemeindegebietes rechnet der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, der nördliche Teil dagegen gehört zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen. Insgesamt hatte die Gemeinde im Fremdenverkehrsjahr 1970/71 1.566.695 Übernachtungen zu verzeichnen. Mit 240 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann somit die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Die weitere Entwicklung wird im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung dieser Funktion gesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz, Flur 4 und 7, südöstlich des landseitigen Deichfusses, nordwestlich der Uferlinie der Ostsee, nordöstlich der Strandallee, südwestlich der gedachten Verlängerung der Fischerstraße bis zur Uferlinie. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Grömitz und umfasst ca. 9,1 ha.

### 1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt die von der Gemeindevertretung am 11. September 1973 beschlossene Neufassung des Flächennutzungsplanes - genehmigt durch Erlass vom 12. Februar 1974 - zugrunde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen der Neufassung des Flächennutzungsplanes überein.

### 1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Grömitz ist aufgrund seines Standortes und durch eine traditionelle Entwicklung unterstützt zu einem bedeutenden Seebade- und Erholungsort geworden. Diese Entwicklung soll durch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung gefördert werden. Durch Ausbau der Verkehrswege und durch ein größeres Angebot an Freizeiteinrichtungen und saisonverlängernde Kureinrichtungen verbunden mit einem modernen Bettenangebot, soll der gewerbliche Fremdenverkehr intensiviert werden. Der Bebauungsplan soll dieses Ziel ermöglichen und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Um das angestrebte Ziel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erreichen, wurde für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ein Sondergebiet (Kurgebiet) festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist unterteilt in ein SOa-Gebiet

für strandgebundene Betriebe der Versorgung und ein SOb-Gebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Folgeeinrichtungen. Das SOb - Gebiet nördlich der Straße "Am Strand" ist bebaut. Die Bausubstanz ist im wesentlichen neueren Datums. Veränderungen werden vorerst nicht erwartet.

Das SOb- Gebiet südlich der Straße "Am Strande" ist im Zusammenhang mit dem gastronomischen Betrieb "Strandhalle" zu sehen, der dringend der Erneuerung bedarf. Es ist beabsichtigt, im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung vorerst ein mehrgeschossiges Appartementhaus zu errichten. Um die Grenzen der Konsolidierungsphase einzuhalten, wird eine Gesamtkapazität von 200 fremdenverkehrswirksamen Betten nicht überschritten. Damit wird die Forderung der Ziffer 31(5) LROPI Genüge getan (siehe Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vom 19. Februar 1974). Eine spätere Ergänzung dieses Baukomplexes durch einen Hoteltrakt ist nach Beendigung der Konsolidierungsphase beabsichtigt. Das Schwergewicht der baulichen Massierung liegt im Bereich Strandallee - Seestraße. Im Zusammenhang mit dem Meerwasserwellenbad, dem Kurmittelhaus und der Kurverwaltung sowie der Strandhalle, dem Kursaal, dem Intermar - Hotel und dem Anlegesteg soll hier der funktionelle Schwerpunkt des Kurgebietes geschaffen werden.

Dieser Bereich liegt im Schnittpunkt der Hauptfußgängerverbindungen Markt, Kurpark, Strand und Strandpromenade. Eine Konzentrierung der Kuranlagen und Folgeeinrichtungen in diesem Bereich erscheint notwendig. Damit ergeben sich charakteristische Merkmale des Ortsbildes, die dem Fremden die Orientierung erleichtern und in seiner Erinnerung als Anhaltspunkte für seine Ferienerlebnisse haften bleiben. Es wird angestrebt, daß der funktionelle Schwerpunkt mit dem baulichen im Einklang steht.

Um den Fußgänger vor den zunehmenden Belästigungen und Gefahren des Kraftverkehrs zu schützen und ein ruhiges Verweilen zu ermöglichen, soll der südliche Teil der Seestraße zu einer Fußgängerzone ausgebaut werden. Der notwendige Anliegerverkehr wird zeitlich befristet oder auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt.

Die vorhandenen und festgesetzten öffentlichen Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches reichen nicht aus. Der Fehlbedarf von rd. 130 Parkplätzen steht auf dem ausgebauten Großparkplatz zur Verfügung. Die mittlere Entfernung beträgt 300 m. Für die Parzellen 55/2, 272/55 u. 271/5 können noch auf dem Großraumparkplatz gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen werden.

Bei der Beheizung der Gebäude ist darauf zu achten, daß keine unzumutbare Luftverschmutzung eintritt. Mit Rücksicht auf den Kurcharakter des Ortes sollten entweder saubere Energien verwandt oder ein Fernheizwerk geschaffen werden.

### 1.5 Versorgung.

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

Das Abwasser ist der Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Für die Abfallbeseitigung ist eine überörtliche Regelung auf Kreisebene vorgesehen.

Die für die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

### 1.6 Überschwemmungsgebiet.

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes auflagenfrei durchführen zu können. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 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.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen:

a) Teilweiser Umbau der Straßen Strandallee und Seestraße

3.2 Kostenberechnung im einzelnen:

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

3.211 teilweiser Umbau der Straßen Strandallee und Seestraße pauschal 80.000,-- DM

3.212 öffentliche Parkplätze (da vorhanden) -----  
Gesamtkosten 80.000,-- DM  
Erschließungsbeiträge 72.000,-- DM

Gemeindeanteil 8.000,-- DM  
=====

Der 10% Anteil der Ausbaukosten wird durch Grundstücksveräußerung (Erbbaurecht) innerhalb des Plangebietes gedeckt.

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

3.221 Kanalkosten werden vom Zweckverband Karkbrok umgelegt.

3.222 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Karkbrok umgelegt.

-----  
80.000,-- DM  
=====

Grömitz, den ...17.12.1974...

- Der Bürgermeister -



*[Handwritten signature]*