

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Grömitz für das Wohngebiet Schützenstraße-Blankwasserweg-Stettiner Straße

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet ist größtenteils bebaut, jedoch bestehen Absichten, die vorhandenen Gebäude zu erweitern oder durch Neubauten zu ersetzen. Insbesondere ist dies bei mittelständischen Fremdenverkehrsbetrieben der Fall. Um die Bautätigkeit in städtebauliche Ordnung zu lenken, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Einordnung in die Bauleitplanung und übergeordnete Planungen.

2.1 Raumordnung

Die Gemeinde Grömitz liegt im Fremdenverkehrsordnungsraum "Lübecker Bucht", in dem wegen der bereits erreichten Konzentration und der damit verbundenen Belastung der Landschaft der Fremdenverkehr nur zurückhaltend ausgeweitet werden soll (Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969, Amtsbl. Schl.-Holst. S. 315 Ziff. 32 (2)). Größere Vorhaben, die in den Bauleitplänen als höhere Bauten oder mit größerer Baumasse vorgesehen werden, müssen, um das Orts- und Landschaftsgefüge nicht zu beeinträchtigen, besonders sorgfältig geprüft werden (LROPL. Ziff. 31 (4) 2).

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II - kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. Sept. 1976

(Amtsbl. Schl.-Holst. S. 631) präzisiert die landesplanerischen Vorstellungen über die Entwicklung des Fremdenverkehrs in Grömitz in folgender Weise: sie sei unter qualitativen Gesichtspunkten (Verbesserung der vorhandenen privaten und öffentlichen Fremdenverkehrseinrichtungen) fortzuführen (Reg. Pl. II Ziff. 6.5.2 (2) g) und auf den Ort Grömitz zu konzentrieren (Reg. Pl. II Ziff. 10.2.3).

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem durch Erlaß des Innenministers vom 12. Febr. 1974 (Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16) genehmigten Flächennutzungsplan abgeleitet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet ist ein Bebauungsplan-Entwurf vom 14. Jan. 1970/4. Febr. 1971 vorhanden, der aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28. Mai 1965 erarbeitet wurde. Die Grundzüge dieser Planung liegen dem neuen, mit Aufstellungsbeschluß vom 29. September 1977 erarbeiteten Bebauungsplan zugrunde.

4. Lage und Bestand des Bebauungsgebietes

4.1 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Ortskerns in dem ausgedehnten Siedlungsgebiet, welches vom Blankwasserweg erschlossen wird, und grenzt im Süden unmittelbar

an den Seedeich. Das Gelände hat im Mittel nur eine Höhe von 1 m über NN, ist jedoch durch den Deich gegen Überschwemmungen geschützt. Ein Teil der zentralen Kur- einrichtungen befindet sich unmittelbar vor dem Bebauungsplangebiet auf dem Deichvorland am Strand.

4.2 Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Baugrundstücke zwischen Blankwasserweg, Schützenstraße und Stettiner Straße bis Flurstück 153/1 (BALTIC-Appartement-Haus), eine Fläche von ca. 7,2 ha, und wird fast ausschließlich durch Straßen oder Fußwege begrenzt.

4.3 Bestand innerhalb des Bebauungsplangebietes

Von der Nutzung und dem Erscheinungsbild her läßt sich das Gebiet des Bebauungsplanes in vier Gebiete untergliedern, die bei unterschiedlichem Charakter je ein in etwa einheitliches Bild der Erscheinung und Nutzung bieten.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes steht auf einem ausgedehnten Grundstück das BALTIC-Appartementgebäude, dreigeschossiger und gegliederter Baukörper.

Planerisch und technisch bzw. ästhetisch unzureichend ist die Unterbringung der Pkw, welche auf dem Gelände zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf gepflasterten Flächen abgestellt werden.

Nach Süden schließt sich ein Wohngebiet an, in dem nach

dem Krieg errichtete Behelfsheime stehen, welche zwischenzeitlich modernisiert und erweitert worden sind, so daß sie heutigen Wohnansprüchen genügen. Das Baugebiet wird durch den Brandenburger Weg erschlossen, der lediglich 3,50 m Breite aufweist und von Hecken gesäumt ist. Die geringe Straßenbreite wirkt sich auf die Erschließung nicht nachteilig aus, das äußere Erscheinungsbild hinterläßt einen unverwechselbaren Eindruck.

In dem von der Freienwalder Straße erschlossenen Baugebiet stehen neuere Wohn- und Appartementshäuser, welche in Bauform und -gestaltung recht einheitlich dem Baugebiet einen eigenen Charakter geben. Die Randbebauung an der Stettiner Straße und dem Blankwasserweg ist einbezogen.

Das vierte Baugebiet, die an Schützenstraße/Blankwasserweg liegenden Baugrundstücke, sind nicht einheitlich bebaut. Die Geschößzahl steigt zum Seedeich hin an. Die Formen der Gebäude und die Nutzung der Baugrundstücke sind sehr unterschiedlich.

4.4 Verkehrserschließung

An das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 501) ist das gesamte Siedlungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, durch den Straßenzug Schützenstraße/Blankwasserweg angebunden. In Verlängerung der Schützenstraße verläuft die Stettiner Straße mit abnehmen-

dem Straßenquerschnitt - dem Verkehrsaufkommen entsprechend - entlang des Fusses des Seedeiches.

Die Freienwalder Straße, mit einem Wending und hierin angeordneten Parkplätzen ausgestattet, hat nur eine schmale Verbindung zur Stettiner Straße.

Die Brandenburger Straße, an Blankwasserweg und Stettiner Straße angebunden, bildet in der Mitte des Baugebietes einen kleinen Platz.

Gegenüber der Freienwalder- und der Brandenburger Straße befinden sich Fußgängertreppenüberwege über den Seedeich.

Von der Schützenstraße führt eine Rampe über den Seedeich zu einem im Deichvorland gelegenen Parkplatz.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Baugebiete sind gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Um den seiner Lage entsprechenden Charakter des Baugebietes, der Bedeutung Grömitz' als Fremdenverkehrsort entsprechend, zu erhalten und zu erweitern, sind die unerwünschten, nach BauNVO jedoch zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die im Gebiet vorhandene Bebauung entsprechen dem ortstypischen Charakter der Fremdenverkehrsgemeinde Grömitz (LROPL Ziff. 32 (4) 2).

5.1 Das hauptsächlich die Flurstücke 152/3 und 153/1 umfas-

sende Baugebiet um nordöstlichen Viertel des Bebauungsplangebietes ist mit einem Gebäudekomplex bebaut, der fast ausschließlich Appartements enthält. Die eingetragenen Baugrenzen umschreiben in etwa die vorhandenen Baukörper.

Die vorhandenen Stellplätze zwischen Gebäuden und Straßenbegrenzungslinie sind dort belassen und festgesetzt. Sie sind gegen Einsicht von der Straße soweit wie möglich abzuschirmen.

5.2 Das Baugebiet am Brandenburger Weg, von dem in 5.1 aufgeführten Baugebiet durch einen dicht bewachsenen Pflanzstreifen getrennt und von der Bauform unterschieden, ist weitgehend einheitlich behandelt, die Baugrenzen so gezogen und die Festsetzungen so getroffen, daß der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Ausgenommen sind die an den Deich bzw. die Stettiner Straße grenzenden Baugrundstücke, auf denen ihrer Lage entsprechend eine höhere Nutzung festgesetzt ist. Ein Ausbau des Brandenburger Weges ist nicht vorgesehen, entspricht nicht dem Bedarf und würde die kleinteilige Struktur zerstören. Sie möglichst zu erhalten ist Ziel des Bebauungsplanes.

5.3 Das südlich mit gutem Übergang anschließende Baugebiet an der Freienwalder Straße, einheitlich im Erscheinungsbild, hat eine einheitliche Festsetzung der Nutzung erhalten.

Ausgenommen ist wiederum der Randstreifen zum Deich bzw. zur Stettiner Straße. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Zusammen mit der in 5.2 erwähnten höheren Nutzung der Baugrundstücke am Brandenburger Weg/Stettiner Straße ergibt sich insgesamt für das Bebauungsgebiet eine um ein Geschöß höhere Randbebauung entlang des Seedeiches, welche die Bebauung einfaßt.

5.4 Das an die Schützenstraße angrenzende Baugebiet ist, was Nutzung und Bauformen betrifft, von den in 5.1 bis 5.3 genannten Gebieten deutlich abgesetzt und gegensätzlich bzw. unterschiedlich genutzt, weiter gegliedert. Am Blankwasserweg eröffnet die relativ hohe Nutzungsmöglichkeit den mittelständischen Betrieben Raum für Erweiterungen ohne daß der Gebietscharakter verloren geht, da durch Baugrenzen und Dachform genügend enge Gestaltungsvorschriften bestehen.

Für die vier Baugrundstücke an der Ecke Blankwasserweg und Schützenstraße ist die Grundflächenzahl gegenüber allen anderen Baugrundstücken erhöht, um die eingetragene Nutzung zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich sind bereits größere Gebäude im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr entstanden.

Auf dem Flurstück 83/18 ist ein fünfgeschossiges Bauvorhaben geplant.

Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist die fünfgeschossige Bebauung auf dem Flurstück Nr. 83/18 gerechtfertigt:

1. Das Grundstück mit seiner geplanten Bebauung bildet den seeseitigen Anschluß der Schützenstraße. Um diesen Abschluß auch wirksam zu betonen, ist ein geringfügiges Vorspringen über die übliche Bauflucht mit einem fünfgeschossigen Bauteil erforderlich.

 2. Mit dieser Betonung wird die besondere Situation des Eckgrundstückes unterstrichen und ein Orientierungspunkt für den nordöstlichen Strandabschnitt geschaffen. Dieser ist insofern bedeutsam, als hier die Hauptzuwegung für diesen Strandabschnitt mit dem beheizten Meerwasserwellenbad liegt.
- 5.5 Auswirkung der Bebauungsplanfestsetzung auf die Bettenkapazität

In dem Gebiet des Bebauungsplanes stehen ca. 870 fremdenverkehrswirksame Betten zur Verfügung, die sich nach Formen der Vermietung wie folgt aufteilen:

1. Hotels	196 Betten
2. Privatzimmer	39 Betten
3. Appartement ca.	528 Betten
4. Bungalows ca.	52 Betten

Bei Ausnutzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baurechts würde die Bettenzahl um 190 auf 1060 Betten anwachsen.

Der Zuwachs verteilt sich wie folgt:

Auf dem Flurstück 83/18

durch Abbruch: - 160 Betten, durch Neubau: + 240 Betten

Auf dem Flurstück 82/5

durch Abbruch: - 24 Betten, durch Neubau: + 70 Betten

Auf den übrigen Baugrundstücken am Blankwasserweg

durch Abbruch: - 10 Betten, durch Neubau: + 74 Betten

Keines der Bauvorhaben übersteigt die inkriminierte Zahl von 200 Betten (Zuwachs) für Großvorhaben in Fremdenverkehrsordnungsräumen.

6. Verkehrserschließung

Haupterschließungsstraßen im Baugebiet sind die Schützenstraße und der Blankwasserweg. Beide Straßen sind Teil des örtlichen Erschließungsnetzes, welches über die B 501 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden ist. Die Stettiner Straße, längs des Deiches verlaufend, erschließt die hinter dem Deich gelegenen Baugrundstücke. Sie ist in ihrem Querschnitt dem zu erwartenden Verkehrs-

aufkommen angepaßt. Sie dient nicht als Durchgangsstraße und endet als Sackgasse.

Die Freienwalder Straße, als Stichstraße mit Wending angelegt, erschließt die anliegenden Baugrundstücke. Eine Verbindung mit engerem Straßenquerschnitt führt zur Stettiner Straße.

Die Brandenburger Straße dient lediglich dem Anliegerverkehr und ist in ihrem Querschnitt entsprechend ausgelegt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung mit Gütern, kulturellen und sozialen Dienstleistungen

Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung sind sowohl im Baugebiet als auch in den angrenzenden Gebieten vorhanden. Einige Läden mit Waren des periodischen und auch aperiodischen Bedarfs sind ebenfalls vorhanden.

Einrichtungen, die soziale und kulturelle Dienstleistungen anbieten, sind in Grömitz in zumutbarer Entfernung vorhanden.

7.2 Versorgung mit Wasser und Elektrizität

Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Karkbrok. Die Wasserversorgung wird aus dem vorhandenen Versorgungsnetz vorgenommen.

Die für die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versor-

gungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

7.3 Beseitigung von Abwässer und Müll

Die Abwässer aus dem Baugebiet werden der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrok zugeführt.

Auf der Parkplatz-Insel in der Freienwalder Straße befindet sich eine Abwasserpumpstation.

Die Beseitigung des Müll wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Stellplätze für Müllgefäße bzw. Großcontainer sind vorzusehen. Müllgefäße sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

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 hin ausgestrahlt 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 dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli

1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

8. Kosten

Folgende Kosten entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Straßenbaukosten

1. Freienwalder Straße	89.000,-- DM	
Parkplatz	24.000,-- DM	<u>113.000,--DM</u>
2. Stettiner Straße	72.000,-- DM	<u>72.000,--DM</u>
	Summe	185.000,--DM

Die Gemeinde Grömitz trägt gem. § 129 (1) BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

9. Planverwirklichung

Die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet sind mit wenigen Ausnahmen bebaut. Die Straßen sind ebenfalls zum größten Teil bereits ausgebaut.

9.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach § 25 und § 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

9.2 Bodenordnung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen.

Soweit andere Maßnahmen der Bodenordnung notwendig sind,
werden -falls sie in Betracht kommen- die §§ 80 ff
BBauG und ggfs. die §§ 85 ff BBauG angewandt.

Grömitz, den 10. MRZ. 1980



[Handwritten signature]

der Bürgermeister -