

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 37.2 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet Haffkamp Süd - Am hohen Ufer - Birkenweg

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz mit rd. 6.000 Einwohnern liegt im Osten des Kreises Ostholstein.

Der Hauptort Grömitz wurde gem. § 10.2.3 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein als ländlicher Zentralort eingestuft.

Den südlichen Teil des Gemeindegebietes rechnet der Landesraumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsraum der Lübecker Bucht, der nördliche Teil (ab Lenste) dagegen gehört zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen.

Die fremdenverkehrsjährlichen Übernachtungszahlen betragen rd. 1,5 Mio. Mit 250 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde gewertet werden.

Die weitere Entwicklung der Gemeinde Grömitz wird sich im wesentlichen auf Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung erstrecken sowie auf die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen privaten und öffentlichen Fremdenverkehrseinrichtungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501 mit Anschluß an die BAB A 1.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz und wird begrenzt:

im Nordosten durch die Flurstücke 63/17, 63/11, 25/7, 25/6
im Südosten durch die Flurstücke 21/26, 21/24, 21/3, 21/15,
24/11, 24/13, 25/7

und die Promenade

im Südwesten durch die Achse des Königsredders und die

Flurstücke 25/19, 26/1

im Nordwesten durch die Flurstücke 26/1 und den Parkplatz.

Der Geltungsbereich umfaßt 4,9 ha.

3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, genehmigt am 12.2.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 sowie die 13. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zum B-Plan läuft, zugrunde.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht im südlichen Teil die Sicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vor und im nördlichen Teil ein Ferienhausgebiet und Reines Wohngebiet.

Das Flurstück 21/12 wird als WR-Gebiet ausgewiesen, weil es sich hier um kleinere Grundstücke handelt, die für eine Bebauung mit 8 Familienheimen gedacht sind.

Vermietungen können sich nur auf Privatzimmer beschränken. Ferner wird der Nutzungskatalog des WA-Gebietes dahingehend eingeschränkt, daß nur ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 zugelassen sind. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Der festgesetzte Nutzungskatalog zielt darauf ab, ein störungsfreies Wohnen zu sichern bei gleichzeitiger Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Wohngebiete. Das Gebiet in peripherer Lage dient überwiegend dem Wohnen und der privaten Zimmervermietung. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht vorhanden. Das Wohngebiet ist auch zu klein, um derartige Nutzungen zur Versorgung im Vollerwerb wirtschaftlich zu tragen. Die Deckung des täglichen Bedarfes wird in zumutbarer Entfernung in den zentraleren Baugebieten vorgenommen. Soweit die Zielsetzung des störungsfreien Wohnens als städtebauliches Leitbild nicht beeinträchtigt wird, ist der Ausnahmetatbestand für die Zulässigkeit von Nutzungen im Sinne von § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO gegeben.

Auf dem Flurstück 34/22 wurde die überbaubare Fläche zurückgesetzt, um keine direkte Anbindung an die Promenade zu erhalten.

Es sollen keine weiteren Strandversorgungseinrichtungen entstehen. Außerdem handelt es sich um ein Hanggrundstück, wo aus städtebaulichen Gründen eine gänzliche Bebauung des Hanges unerwünscht ist.

Die Stärkung des Fremdenverkehrs erfolgt auf den Flurstücken 21/17, 21/19, 21/21, die als Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BBauG) - Ferienhausgebiet - ausgewiesen sind.

Hier ist der Bau von Ferienwohnungen vorgesehen, die im Zusammenhang mit dem unterhalb, seewärts liegenden Hotel im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs vermietet werden. Es können ca. 120 zusätzliche Betten entstehen.

Die Straße 'Am hohen Ufer' wird entsprechend dem Generalverkehrsplan der Gemeinde ausgebaut.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Verlängerung der Anliegerstraße aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 37.1 geplant, die Anschluß an die zukünftige Zufahrtstraße Jachthafen erhält.

Damit können diese und zukünftige Baugebiete landeinwärts an das Hauptstraßennetz angebunden werden und stellen somit eine gewisse Entlastung der Straße 'Am hohen Ufer' dar.

Der Bedarf an öffentlichen Parkflächen, der durch die Erschließung des WR- und SO-Gebietes entsteht, wird auch in diesem Bereich ausgewiesen. Der Fehlbedarf für das vorhandene WA-Gebiet wird auf dem nahegelegenen Parkplatz am Königsredder mit abgedeckt.

Die vorhandenen Knicks auf den Flurstücken 21/12 und 21/21 bleiben erhalten.

Zur weiteren Durchgrünung des Ferienhausgebietes ist auf der inneren Erschließungsanlage ein Pflanzgebot festgesetzt worden. Zur besseren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes ist entlang der Straße 'Am hohen Ufer' ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt worden.

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 Genehmigungs-

behörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

Die Anlage von Sammelschutzräumen wird den Bauherren empfohlen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorzunehmen. Das Abwasser ist der Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

Das B-Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Für die Müllbehälter bzw. Container ist ein Stellplatz vorzusehen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Die für die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswig sind Sicherheitsabstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

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

1. Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 25 BBauG).
2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.
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 durchgeführt werden.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Ausbau der Erschließungsstraße (Profil A) auf dem Flurstück 21/12 und der Straße 'Am hohen Ufer' die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

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

7.111 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 30.000,--

7.112 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 200.000,--

7.113 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
Gesamtkosten DM 230.000,--
Erschließungsbeiträge = 90 % d. Gesamtkosten DM 207.000,--
Von der Gemeinde zu tragender Anteil
10 % der Gesamtkosten DM 23.000,--

7.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG), Kanalkosten und Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Karkbrook umgelegt.

7.2 Vorgesehene Finanzierung und Maßnahme zur Verwirklichung
Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Grömitz, den 6. 01. 1983

1. Stellvertreter
- Des Bürgermeisters -

