B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37.3 der Gemeinde Grömitz
für das Gebiet nördlich des Baugebietes Blumentrave

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz hat 7.362 Einwohner. Den südlichen Teil des Gemeindegebietes rechnet der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, den nördlichen Teil dagegen zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen.
Die Gemeinde verzeichnet ca. 2 Mill. Übernachtungen pro Jahr. Mit 271 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann somit die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Die weitere Entwicklung wird im wesentlichen im Ausbau und der Stärkung dieser Funktion gesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz. Das Gebiet liegt nördlich der Blumentrave und grenzt direkt an die freie Landschaft. Der vorliegende Geltungsbereich weist den 1. Bauabschnitt der geplanten südwestlichen Ortserweiterung aus. Das vorliegende Plangebiet umfaßt ca. 1,87 ha.

...

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz - genehmigt vom Innenminister am 12.02.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 - und die 21. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 21.08.1986, Az.: IV 810 b - 512.111-55.16 zugrunde.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Ostseeheilbad Grömitz ist ländlicher Zentralort für einen Nahbereich, der sich aus mehreren Gemeindeteilen zusammensetzt und mit dem Gemeindegebiet von Grömitz deckt.
Die verhältnismäßig einseitig auf den Fremdenverkehr und die Landwirtschaft ausgerichtete Wirtschaftsstruktur des Nahbereiches soll auch künftig beibehalten werden.
Nach dem Landesraumordnungsplan ist die Wohnungsbauförderung vorrangig in den zentralen Orten und Stadtrandkernen durchzuführen.
Da in Grömitz eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Familieneigenheime besteht und im Ort selbst keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde sich zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen entschlossen. Die neuen Bauflächen werden landeinwärts als Ortsabrundung ausgewiesen. Durch diese Maßnahme soll eine städtebaulich geregelte und sinnvolle Ortsentwicklung gesichert werden.

Diese Flächen sind schon im Landschaftsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen, jedoch finden bei der Darstellung des Grenzverlaufes im Landschaftsplan

...

die tatsächlichen topographischen Gegebenheiten zu wenig Berücksichtigung.
Daher wurde eine Gesamtkonzeption unter Beachtung der tatsächlichen topographischen Gegebenheiten für den südwestlichen Ortsrand notwendig.
Der vorliegende Bebauungsplan stellt den 1. Abschnitt der Ortsrandarrondierung der nächsten Jahre dar. Die Gesamtkonzeption ist außerhalb des Geltungsbereiches ohne Normcharakter dargestellt. Erst dadurch wird die Darstellung innerhalb des Geltungsbereiches schlüssig und der "weiche" Verlauf des Ortsrandes entlang der Höhenlinien deutlich.

5. Planaussagen - Festsetzungen -

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37.3 stellt - wie bereits angesprochen - nur einen Teilbereich eines größeren Gebietes dar, welches abschnittsweise erschlossen werden soll und ist somit auch nur im städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu betrachten.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient der Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes und schließt eine bisher noch landwirtschaftlich genutzte Lücke zwischen reinen Wohngebieten.
Entsprechend wurde für dieses Gebiet ebenfalls die Festsetzung "Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO" getroffen. Weiterhin wurden gemäß § 3 (4) BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen für Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wurde zur Sicherung des Gebietscharakters getroffen.

...

In den Fremdenverkehrsräumen wurde in den letzten Jahren die Entwicklung beobachtet, daß durch den Bau von Kleinstapartments als Ferienwohnungen der Gebietscharakter vorhandener Wohngebiete verloren ging. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, wird bei dieser Neuplanung vom Abs. 4 des § 3 BauNVO Gebrauch gemacht.
Weiterhin wurden jedoch gemäß § 3 (3) BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Festsetzung erfolgt in Anbetracht der Ziele des Raumordnungsplanes - Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion. Eine Störung der Wohnruhe und ein Verändern der Gebietsstruktur ist dadurch nicht zu erwarten, da es sich bei den angesprochenen Betrieben um sog. "Garni-Betriebe" handelt, die sich in ihrem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen müssen.

5.2 Verkehr

Das geplante Baugebiet wird durch Anschluß vom Hasenkamp im Bereich des B-Planes Nr. 37.1 (Teil 1) und durch Verlängerung des Hasenkampes Richtung Südwesten erschlossen.
Von hier führen weitere Erschließungsstraßen ins Baugebiet. Die Erschließungswege sind mit einer Breite von 4,75 m Fahrbahnbreite verkehrsberuhigt festgesetzt worden, um keinen Durchgangsverkehr anzuziehen.
Für das gesamte Baugebiet ergibt sich etwa folgender Bedarf an Stellplätzen:
Geplante Wohneinheiten ca. 40 WE. Diese 40 WE

...

müssen ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nachweisen.
Aus den 40 Stellplätzen ergibt sich ein Bedarf von ca. 13 notwendigen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum (1/3 der notwendigen Pflichtstellplätze). Im Geltungsbereich sind entlang der Straßen in Parallelaufstellung 14 öffentliche Parkplätze ausgewiesen und der Bedarf somit gedeckt.

Die Planstraße (Profil-D) bildet nunmehr eine "verkehrliche Spange" zur Straße Haffkamp über die Rosenstraße und die neugeplante südliche Anbindung. Ursprüngliche Planungen, dieses Gebiet direkt an den Königsredder als Westtangente anzuschließen, wurden aus Rentabilitätsgründen aufgegeben.
Nunmehr gehen von der südlichen Haupterschliessung (Profil-D) kurze, verkehrsberuhigte Stiche auf das ebenfalls verkehrsberuhigte nördliche Erschließungselement (Profil-C).
Das gesamte Verkehrssystem ist unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung und damit der Wohnruhe eines reinen Wohngebietes geplant, d.h., der fahrdynamische Aspekt tritt gleichwertig mit anderen Aspekten des Straßenraumes auf. Damit wird den jüngsten Bestrebungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nach Beachtung sowohl verkehrlicher, als auch städtebaulicher Gesichtspunkte bei der Neuplanung von Straßen Rechnung getragen. Demnach ist beim Entwurf der einzelnen Straßen der Gestaltung des Straßenraumes hohes Gewicht beizumessen.

...

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher weitmöglichst der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE85) gefolgt.

5.3 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen folgt den neuen Erschließungselementen. Hierbei ist als städtebauliche Idee die Bildung eines "natürlichen" Ortsrandes mit einer möglichst parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Bebauung geplant.
Zur Sicherung der städtebaulichen Grundidee wurden daher - jeweils zu den Erschließungselementen orientiert - Baulinien ausgewiesen. Dieses ist insbesondere für die nördlichsten Grundstücke wichtig, um eine Straßenrandbebauung entlang des verkehrsberuhigten Bereiches zu gewährleisten. Die Ausweisung der einzelnen überbaubaren Flächen erfolgt, um bei einer später vielleicht geänderten Parzellierung die städtebauliche Gesamtidee weiterhin zu erhalten. Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca. 696 m^2, wobei das größte Grundstück 806 und das kleinste Grundstück 522 m^2 beträgt. Diese Grundstücksgrößen, in Verbindung mit einer GRZ von 0,2 und der relativ kleinteiligen Ausweisung der überbaubaren Flächen, sollen eine vertretbare städtebauliche Dichte des Ortsrandes sichern und eine unverhältnismäßig dichte oder kompakte Bebauung verhindern.

...

5.4 Grünplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche, die als zu erhaltendes Feuchtbiotop festgesetzt worden ist. Sie stellt eine gute Ergänzung zum Grün der geplanten Hausgärten dar. Zusätzlich wird dieses Feuchtbiotop als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Umfangreiche Aufschüttungen im Bereich der Gewässerrandzone des Feuchtbiotops sind nicht zulässig (§ 13 LPflegG).

Innerhalb des Gebietes verlaufen zwei vorhandene Knicks, die auf Dauer zu erhalten sind. Sie sind als Grünfläche festgesetzt. Diese Knicks begleiten die Erschließungselemente und werden durch die festgesetzte Neupflanzung von Strassenbäumen entlang der Planstraßen ergänzt.

Da das gesamte Gebiet eine starke Höhenentwicklung hat und den Abschluß des Ortsrandes bildet, ist eine dichte Grünabschirmung der nördlichen Grundstücke durch ein 3,0 m breites Anpflanzungsgebiet in Form einer Wallhecke festgesetzt worden.

Aus diesem Grund wird die Ausweisung der überbaubaren Flächen mehr zur Erschließungsstraße hin vorgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte die klar zu erkennende Kuppe mit dem westlich gelegenen Tal entlang des Bachlaufes einen durchgängigen Grünzug bilden. Diese Kuppe soll von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden und eher als Bedarfsfläche für Grünnutzung (z.B. Kinderspielplatz) oder als extensiv genutzte Grünfläche gesichert werden.

...

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit durchgeführt.

6. Spielplatzerfordernis

Das Spielplatzerfordernis des ausgewiesenen Kinderspielplatzes beruht auf dem Kinderspielplatzgesetz, der DIN 18034 (Spielplätze für Wohnanlagen) und ergänzenden Landesverordnungen und Erlassen. Außerdem hat die Gemeinde Grömitz einen Entwurf zu einem Kinderspielplatzbedarfsplan.
Grundsätzlich ist demnach u.a. davon auszugehen, daß die Spielplatzflächen der Wohnbebauung sinnvoll zuzuordnen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern sind. Spielplätze für Kinder von 6 - 12 Jahren sollten eine Bruttofläche von mind. 675 bis 1200 m² haben und in einem Radius von 300 m zu erreichen sein.
Nach dem Entwurf des Spielplatzbedarfsplanes ist insbesondere im südlichen Bereich des Ortes Grömitz, welcher als Spielplatzbezirk Nr. 2 gekennzeichnet ist, ein dringendes Erfordernis vorhanden.

Mit fortschreitender Bautätigkeit ist im Bereich des B-Planes Nr. 37.1 am Hasenkamp ein Spielplatz in der Größe von rd. 1080 m² angelegt worden. Hier kann der erforderliche Spielplatzbedarf für den vorliegenden Geltungsbereich mit abgedeckt werden. (Entfernung i. M. rd. 200 m).

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorzu-

...

nehmen. Das Abwasser ist der Zentralkläranlage des Zweckverbandes Karkbrook in Cismar zuzuführen. Die Kläranlage wird z. Zt. erweitert.
Gleichzeitig wird eine neue Druckleitung von Grömitz nach Cismar verlegt.
Die Erschließung des Baugebietes wird zeitlich auf die Erweiterung des Klärwerkes abgestimmt. Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein, Timmendofer Strand, zuständig.
Das anfallende Oberflächenwasser wird nach Passieren eines Sandfanges an das vorhandene Regenwassersystem angeschlossen.
Die erforderlichen Anträge bezüglich der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung gem. § 36c LWG bzw. § 7 WHG werden vom Zweckverband Karkbrook stellt.

Die Gasversorgung für das Gebiet ist vom Haffkamp bzw. vom Hasenkamp aus möglich, sie erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Bei Bedarf kann das B-Plangebiet durch Erweiterung an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Für die Leitungsverlegungen sind dem Zweckverband geeignete Trassen - vorwiegend Gehwege - in Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern zur Verfügung zu stellen. Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

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 Schleswag ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der

...

Schleswag sind Sicherheitsabstände gemäß den VED-Bestimmungen einzuhalten. Die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - sind von Anpflanzungen freizuhalten.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Ausbau der Erschließungsstraßen (Profil A, B, C + D) die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

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

8.1.1 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 69.000,--

8.1.2 die erstmalige Herstellung der Erschließunganlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 566.000,--

8.1.3 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten DM 635.000,--

Erschließungsbeiträge = 90 % der Gesamtkosten DM 571.500,--

Von der Gemeinde zu tragender Anteil = 10 % der Gesamtkosten DM 63.500,--

...

8.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

Die Kosten für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanäle werden vom Zweckverband Karkbrook umgelegt.

8.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen.

Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).
Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.
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.

Grömitz, den 18.Juni1987

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN

...