

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet westlich der unteren Christian-Westphal-Straße bis Gildestraße, nördlich der Wicheldorfstraße und an der Gildestraße - Großbraumparkplatz -Sportzentrum West-

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz mit gut 7.000 Einwohnern ist gem. § 18 FAG aufgrund ihrer vorhandenen Ausstattung an zentral-örtlichen Einrichtungen für einen Nahbereich, der identisch ist mit dem Gemeindegebiet, vorläufig als ländlicher Zentralort eingestuft worden. Den südlichen Teil des Gemeindegebietes rechnet der Landesraumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, der nördliche Teil (ab Lenste) dagegen gehört zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen. Die fremdenverkehrs-jährlichen Übernachtungszahlen betragen rd. 2 Millionen. Mit 285 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Die weitere Entwicklung wird im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung dieser Funktion und der zentralörtlichen Aufgabe gesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501 mit Anschluß an die A 1.

## 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz, Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden durch Trennstücke der Flurstücke 8 und 9/4 - landwirtschaftlich genutzt - und das Flurstück 10/10,
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke westlich der Linden- bzw. Christian-Westphal-Straße bis zur Einmündung Gildestraße und anschließend durch die Achse der Christian-Westphal-Straße.
- im Süden durch die Achse der Wicheldorfstraße, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke östlich der Rosenstraße und nordöstlich und nordwestlich des Hubertusweges und
- im Westen durch Trennstücke der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 7 und 3/4.

Der Geltungsbereich umfaßt rd. 10,7 ha.

## 1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungspla-

nes liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, der mit Erlaß des Innenministers vom 12.2.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 genehmigt wurde, und die 1. und 16. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

Gegenüber den Darstellungen der 1. Flächennutzungsplanänderung enthält der Bebauungsplan folgende Änderung:

- Die Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr - im Bereich der Schule entfällt, da sich die Planungsabsichten zwischenzeitlich geändert haben.

Es verbleibt bei der Ausweisung - Fläche für Gemeinbedarf -

Die Zweckbestimmung wird z.G. der Schule geändert. Des weiteren wird die Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - in eine Gemeinbedarfsfläche - Evangelisches Gemeindezentrum - geändert. Bei der nächsten F-Planänderung werden diese Änderungen berücksichtigt.

## 2. Bisherige Entwicklung

### 2.1 Baulicher Bestand

An der Christian-Westphal- und der Wicheldorfstraße befinden sich zu 1/3 2-geschossige und zu 2/3 eingeschossige Häuser in offener Bauweise. Die Art der Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

An der Gildestraße stehen sowohl Gemeinbedarfs-einrichtungen als auch Wohngebäude.

## **2.2 Vorhandene Erschließung**

Der Planungsbereich ist verkehrlich durch die Christian-Westphal-Straße, Wicheldorfstraße und Gildestraße erschlossen. Die Parkplätze außerhalb der Gildestraßen-Schleife sind ausgebaut mit den Zu- und Abfahrten Richtung Wicheldorfstraße, Haffkamp und Rosenstraße. In den Straßen sind bereits Schmutz- und Regenwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität und Wasser vorhanden.

## **2.3 Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind das Haus der Kirche, Kindergarten und Pastorat der ev.-luth. Kirche und die kath. St. Bonifatius-Kirche vorhanden, weiterhin die Gildehalle mit Schießstand und der 1. - 3. Bauabschnitt der Haupt- und Realschule sowie eine Großsporthalle.

## **2.4 Vorhandene Grünflächen**

Der Sportplatz nördlich der Gildehalle und der Friedhof sind als Grünflächen vorhanden. Der geplante Sportplatz westlich der Schule - bisher Fläche für die Landwirtschaft - wird als Grünfläche ausgewiesen.

## **3. Bisherige Festsetzungen**

Für den überwiegenden Bereich existierte bereits ein Bebauungsplan, der aufgrund unzureichender Gebietsbezeichnung für ungültig erklärt wurde.

#### 4. Anlaß der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um das geplante Sportzentrum "West" zu realisieren und die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles zu sichern.

Der Bereich westlich der Gildestraße vom Sportplatz bis zum Schulzentrum wird dem Sportzentrum "West" vorbehalten. Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen die bestehenden Einrichtungen - Sportplatz, Gildehalle, Schießstand und Jugend-Verkehrsschule - um eine Kampfbahn Typ B (öffentlich), eine Sporthalle (dem Schulsport zugeordnet), zwei Kleinspielfelder und zwei Tennisplätze (dem Schulsport zugeordnet), einen öffentlichen Kinderspielplatz sowie eine private Tennisanlage (Halle und vier Tennisplätze sowie ein Clubhaus) ergänzt werden.

Erschlossen werden die Tennishalle und die Tennisplätze über die geplante Erschließungsstraße "Profil C", die gleichzeitig als Verbindungsstraße zur Neustädter Straße geplant ist, um den westlichen Ortsrand von Grömitz zu erschließen.

Aus diesem Grunde wurde das Straßenprofil mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Eine Wendemöglichkeit an der Begrenzung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da Wendemöglichkeiten bzw. Umfahrten auf der Stellplatzfläche gegeben sind.

Die vorgesehenen Bebauungstiefen lassen im SO-Sport Gebiet (Gildehalle + Tennishalle), sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (Schule + Sporthalle) ab-

weichend von der offenen Bebauung Gebäude von über 50 m Länge zu.

Für die Baufläche "Gildehalle" ist zusätzlich eine einseitige Grenzbebauung zum Schießstand zulässig.

Zum benachbarten Reiterhof und dem Wanderwegnetz werden Fußwegverbindungen geschaffen.

Damit die Schulkinder einen gesicherten Schulweg erhalten, ist westlich der Gildestraße ein kombinierter Gehweg und Radweg vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zwischen Gildestraße und Tennishalle und nördlich der Sporthalle entstehen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

- Kampfbahn Typ B			
ca. 17.500 m <sup>2</sup>	ca. 70 St.		
für Besucher	ca. <u>50 St.</u>	=	120 Stück
- Tennishalle			
mit 3 Spielfeldern	12 St.		
- Tennisplätze	16 St.		
- Restauration (Tennis)	<u>4 St.</u>	=	32 Stück
- Sporthalle			
ca. 1.200 m <sup>2</sup>	ca. 25 St.		
für Besucher	ca. <u>25 St.</u>	=	50 Stück

Die Plätze für die Kampfbahn - im Wechsel mit dem Sportplatz und dem Schießstand - werden südlich an die Tennishalle und westlich an die Jugend-Ver-

kehrsschule anschließend geschaffen, die Plätze für den Tennisverein östlich der Tennisplätze und die Stellplätze für die Sporthalle sind bereits nördlich der Halle vorhanden.

Die entsprechenden öffentlichen Parkplätze für das Sportzentrum befinden sich südlich der Gildehalle.

Südöstlich der Gildestraße werden für das ev. Gemeindezentrum Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Fläche des Friedhofes bleibt erhalten.

Auf dem Auffangparkplatz an der Schleife der Gildestraße können insgesamt 1.129 Parkplätze geschaffen werden.

Abzüglich abgelöste Stellplätze für

Intermar	250
Kaiserhof	52
KSK	4
Bendtfeld	<u>3</u>
	309 P

sowie abzüglich angerechnetem Parkplatzbedarf für die angrenzenden B-Pläne

32.1	50
32.2	130
32.3	130
37	34
38	80
39	<u>50</u>
	474 P

verbleiben für Tagesgäste 346 Parkplätze.

Nach Auskunft der Kurverwaltung beträgt der Anteil der Tagesgäste an den Strandbenutzern ca. 5 %. Bei einem Besetzungsgrad von 2,5 Personen pro Kfz und bei 10 m<sup>2</sup> Strandfläche pro Person könnten demnach

$$346 \text{ Kfz} \times 2,5 \text{ Pers./Kfz} \times 10 \text{ m}^2 \times 100/5 = \\ 173.000 \text{ m}^2 = 17,3 \text{ ha Strandfläche}$$

parkplatzmäßig für Tagesbesucher versorgt werden.

Bei einer Durchschnittsstrandbreite von 60 m wären dies ca. 2.880 m. Demnach ist der Parkplatz mit einem Fassungsvermögen von 1.129 Parkständen ausreichend bemessen und enthält noch Reserven für Ordnungsmaßnahmen, die durch Verdrängung von Parkständen in unmittelbarer Strandzone künftig benötigt werden.

Ein Immissionsschutz für die angrenzenden WA-Gebiete ist lt. Vornorm DIN 18005 Ziffer 2.1.2 nicht erforderlich, da der äquivalente Dauerschallpegel für den ruhenden Verkehr mit 50 dB(A) angegeben wird. Zulässig ist tagsüber im WA-Gebiet ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A).

Auf dem Großraumparkplatz können durch den zu- und abfließenden Verkehr hauptsächlich während der Saison erhebliche Immissionen entstehen.

Geht man von rd. 1.129 Parkplätzen aus, die sich in der Zeit zwischen 8<sup>00</sup> Uhr morgens und 20<sup>00</sup> abends füllen und leeren, so kommt man auf einen äquivalenten Dauerschallpegel von 54,- dB(A) = 55,- dB(A) zulässiger Planungsrichtpegel für WA-Gebiete (tagsüber).

Dieser Wert verteilt sich auf folgende Zu- und Abfahrten:

- 1) Zufahrt von der Rosenstraße
- 2) Zu- und Abfahrt von der Gildestraße
- 3) Zufahrt von der Wicheldorfstraße/Ecke Christian-Westphal-Straße
- 4) Abfahrt Wicheldorfstraße/Ecke Rosenstraße.

Aus diesem Grunde sind besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Um eine sichtbehindernde Trennung zwischen den Flächen für den ruhenden Verkehr und den Wohnbaugebieten zu erreichen, ist der Parkplatz ringsum mit Flächen für ein Anpflanzgebot umgeben.

Schallschutz des Sportplatzes an der Gildehalle gegenüber der Wohnbebauung.

Von vergleichbaren Sportplätzen gehen von einem Sportplatz während der Tageszeit zwischen 6<sup>00</sup> Uhr bis 22<sup>00</sup> Uhr folgende Schallimmissionen aus:

Nutzungsdauer in der Tageszeit von 6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr	Mittelungspegel dB(A)
0,5	50
1,0	53
1,5	55
2,0	56
4,0	59
8,0	62

Für die angrenzende Wohnbebauung am Sportplatz, die dem Charakter nach einem Allgemeinen Wohngebiet gem. Vornorm DIN 18005 zuzuordnen ist, beträgt der Planungsrichtpegel 55,- dB(A) am Tage.

Da der Sportplatz vormittags zwischen 7.30 und 12.30 Uhr für den Schulsport und abends rd. 2 Stunden für den Vereinssport genutzt wird, beträgt die max. Nutzungsdauer 7 Std. am Tag. Das entspricht einem Mittelungspegel von rd. 62,- dB(A) - s. vergleichbare Sportplätze -.

(Überschreitung = 7,- dB(A) ).

Durch Entfernung von rd. 70 m wird der Schall um 4,5 dB(A) gemindert. Daraus ergibt sich, daß bei 4,0 Std. Spieldauer/Tag der Planungsrichtpegel erreicht wird.

Aus diesem Grunde ist für den Sportplatz eine Nutzungsbeschränkung von 4 Std./Tag in der Planzeichnung festgesetzt worden.

In Planung ist der Sportplatz (Kampfbahn Typ B) westlich der Schule. Auf diesem Platz wird zukünftig der Schulsport stattfinden. Der vorhandene Sportplatz an der Gildehalle steht dann nur noch dem Vereinssport zur Verfügung. Dadurch verringert sich der Schallpegel erheblich, so daß keine Überschreitungen des Planungsrichtpegels mehr auftreten.

In der Übergangszeit, d.h. bis zur Fertigstellung des neuen Sportplatzes, ist mit Überschreitungen von max. 2,5 dB(A) zu rechnen.

Dies wird aber nur in ganz seltenen Fällen während der Sommermonate der Fall sein, wenn alle Sport-

stunden im Freien stattfinden. Da aber viele Sportstunden z. B. am Strand, in der Schwimmhalle oder in der Sporthalle stattfinden, treten nur gelegentlich Überschreitungen auf.

Der Schallschutz des Sportplatzes (Kampfbahn Typ B) gegenüber der Wohnbebauung.

Vergleichswerte von ähnlichen Sportanlagen ergeben, daß tagsüber bis zu 62,- dB(A) auftreten können, bezogen auf 8 Stunden Spieldauer/Tag.

Der Planungsrichtpegel für das angrenzende reine Wohngebiet lt. Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beträgt tagsüber 50,- dB(A).

Hieraus ergibt sich	
eine Überschreitung von	12,- dB(A).
Diese Überschreitung wird durch	
einen 30 m breiten, dichten,	
schneisenartigen Bewuchs geändert	
um	4,- dB(A)
+ Entfernung ca. 160 m	
(bis Spielfeld Mitte)	<u>8,- dB(A)</u>
Gesamtminderung	12,- dB(A)
	=====

Die vorgeschriebenen Werte der DIN 18005 werden somit eingehalten.

Evtl. anfallender Bodenaustausch wird in der Fläche als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für eine Verwallung verwendet, die entsprechend begründet wird.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird anhand eines

Schallschutzgutachtens geprüft, ob die beabsichtigten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

Eine Ausnahmegenehmigung nach dem Landschaftspflegegesetz vom November 1982 wird für den Sportplatz als bauliche Anlage beantragt.

Bei der Objektplanung wird anhand eines landschaftspflegerischen Begleitplanes die Einbindung in die Landschaft und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geklärt.

Die Errichtung von Schutzräumen wird den Bauherren empfohlen.

Das geologische Landesamt empfiehlt, im Bereich der Kampfbahn Typ B, im Südwesten (Teich) und Osten (nordwestlich der Schule) im Bereich der Sporthalle (evtl. noch unter aufgeschüttetem Boden) sowie evtl. im weiteren Verlauf der Geländesenke Sporthalle - Christian- Westphal-Straße vor einer Bebauung Sondierbohrungen durchzuführen.

## 5. Versorgung

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

Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserleitungsnetz der Ostsee zugeführt.

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband OH zuständig. Der Anschluß an die Gasversorgung ist möglich. Die Sicherung der Stationsplätze erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG. Von den

vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswig AG sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten. Die Leitungstrassen, vorwiegend Gehwege, sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die 11 kV-Freileitung ist zwischenzeitlich abgebaut worden.

## 6. Überschwemmungsgebiet

6.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zum Teil im hochwasser- bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Im Fall eines Katastrophenhochwassers der Ostsee können bauliche Anlagen bis zur Geländehöhe NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dazu noch der Gefahr der Zerstörung durch Welleneinwirkungen und Unterspülungen ausgesetzt sein. Bei Erteilung einer Baugenehmigung können Auflagen gemacht werden, die der Beseitigung der Gefahr für die Nutzung des einzelnen Grundstückes dienen.

- a) die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist
- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens über NN + 3,50 liegen.

**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 BBau).

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) 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 und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

8.1.1 Innere Parkplatzfläche  
erstmalige Herstellung  
einschl. Einrichtungen  
für ihre Entwässerung  
und Beleuchtung

DM 710.000,--

8.1.2 Profil - C -

a) Grunderwerb	DM	44.000,--
b) erstmalige Herstellung einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung	DM	300.000,--

8.1.3 Fußläufige Verbindungen

a) Grunderwerb	DM	150.000,--
b) erstmalige Herstellung einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	DM	150.000,--

8.1.4 Grünanpflanzungen

DM 60.000.--

8.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	DM	1.414.000,--
- ./.. Erschließungsbeiträge (90% aus Pos. 2)	DM	309.600,--
- Gemeindeanteil	DM	1.104.400,--

8.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen  
Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

8.4 Kosten, die nicht zum Erschließungs-  
aufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)  
Die Kanalkosten und die Kosten für  
die Wasserversorgung werden vom Zweck-  
verband Karkbrook umgelegt.

Grömitz, den 12.01.1987

- Der Bürgermeister -

