

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 40 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, südlich der Kirchenstraße, westlich der Wicheldorfstraße (von Kirchenstraße und Fischerstraße) und der Fischerstraße, nördlich des Deichfußes und östlich der Wicheldorfstraße (vom Deichfuß bis zum Fischerkamp) und des Fischerkamp. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Grömitz und umfaßt ca. 9,77 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.

2. Bisherige Entwicklung.

2.1 Baulicher Bestand.

An den Straßen Fischerstraße, Seestraße, Schüttengang und Kirchenstraße befindet sich überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Wicheldorfstraße überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Auf dem Flurstück 96/10 ist eine Bebauung bis zu 4 Vollgeschossen vorhanden. Das Gebiet ist im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Bereich als Mischgebiet anzusehen.

2.2 Vorhandene Erschließung.

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Kirchenstraße, Wicheldorfstraße, Schüttengang, Seestraße, Seeweg, Stettiner Straße und Fischerstraße

erschlossen. In den Straßen sind teilweise Schmutzwasserleitungen - Regenwasserleitungen - Leitungen für Elektrizität und Wasser vorhanden.

2.3 Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind Einrichtungen für den Gemeinbedarf nicht vorhanden.

2.4 Vorhandene Grünflächen.

Im Geltungsbereich liegen ca. 1,42 ha Grünflächen, die als Friedhof und Parkanlage genutzt werden.

3. Bisherige Festsetzungen.

3.1 Im Geltungsbereich sind keine städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bebauten Teiles sichern und verbessern.

Das Ostseeheilbad Grömitz muß für Bewohner und Besucher ein überschaubares, leicht wahrnehmbares Gebilde sein. Es ist deshalb notwendig, betonte Schwerpunkte zu bilden, die sich durch eine besondere Gestaltung aus der Gleichmäßigkeit der vorhandenen Bebauung herausheben. Dadurch ergeben sich charakteristische Merkmale des Ortsbildes, die dem Fremden die Orientierung erleichtern.

Die örtlichen Verhältnisse lassen die Anordnung von 2 Schwerpunkten ziemlich zwangsläufig erkennen:

1. Das Hauptzentrum als bereits vorhandener Schwerpunkt des Kur- und Badelebens an der Kurpromenade mit dem Kurmittelhaus, dem Meerwasser-Brandungsbad, der Strandhalle, dem Kursaal und der Anlegebrücke. Hier liegen die wichtigsten öffentlichen und privaten Einrichtungen zu einem Sammel- und Treffpunkt für die Badegäste vereinigt dicht beieinander.
2. Die Ortsmitte (Markt) mit seinem Geschäftsbereich und seinen öffentlichen zentralen Einrichtungen wie Kirche, Rathaus, Polizei, Post bildet einen Kommunikationsbereich für die Bewohner, der durch städtebauliche Maßnahmen der Verbesserung bedarf.

Zwischen diesen beiden Schwerpunkten erstreckt sich der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, der eine verbindende, jedoch keine Konkurrenzfunktion zu übernehmen hat. Nach dem Bau der geplanten rückwärtigen Erschließungsstraße und der Schaffung ausreichender öffentlicher Parkflächen nördlich der Kirchenstraße kann diese als Fußgängerstraße ausgebaut werden. Eine zeitlich befristete oder auf einen bestimmten Personenkreis beschränkte Benutzung des Fußgängerbereiches mit Kraftfahrzeugen wird für die Grundstücke, die keine einwandfreie rückwärtige Erschließung haben, vorgesehen. Um diese fußläufige Ver-

bindung zu aktivieren, wurde im Teil B - Text des Bebauungsplanes - von § 6 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Weiterhin wird angestrebt, eine weitestgehende fußläufige Verbindung zwischen den beiden Schwerpunkten über den Fischerkamp entlang des Kurparkes zu führen.

Für den verbindenden Straßenzug - Kirchenstraße, nördlicher Bereich der Wicheldorfstraße und Seestraße - ist eine teilweise Heraufzoning des baulichen Bestandes vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wurde die Bebauung im Bereich der Kirchenstraße als Mischgebiet festgesetzt, der übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet. Dies bedeutet, daß für störende Gewerbebetriebe eine Auslagerung betrieben werden muß.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind ca. 350 fremdenverkehrsrelevante Betten vorhanden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ist mit einem geschätzten Zuwachs von ca. 100 Betten zu rechnen. Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Insgesamt wurden 160 Parkstände im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Das entspricht dem durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Der Begräbnisplatz soll nach Auslaufen der Belegungsverträge zu einer öffentlichen Grünfläche umgewandelt werden.

5. Überschwemmungsgebiet.

Für den Bereich der hochwassergefährdeten Gebiete kann das Kreisbauordnungsamt im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmi-

gungen künftig die Herstellung ausreichender Sicherungsmaßnahmen gegen die Auswirkungen des Hochwassers fordern. Dies gilt auch innerhalb der 50 m-Abstandsfläche landseitig des Deichfußes. Diese Regelung gilt bis der jetzt vorhandene See-
deich zum Landesschutzdeich ausgebaut worden ist. Nach der Landesverordnung über Deiche vom 4.9.1968 gehört landseits des Deiches ein 10 m breiter Streifen zum Deich, der nicht bebaut werden darf. Dieser Streifen ist in dem Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden.

6. Versorgung.

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorzunehmen und die Behandlung der Abwässer hat in der im Bau befindlichen Kläranlage des gleichen Verbandes zu erfolgen, der auch die Beseitigung und Lagerung von Müll wahrnimmt. Solange die Kläranlage noch nicht betriebsfertig ist und somit das Abwasser nicht dorthin geleitet werden kann, sind für die einzelnen Bauvorhaben vollbiologische Kläranlagen zu erstellen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zu Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

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

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

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes 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.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Grenzregelungen für die Grundstücke 181, 184/1 und 186/1,
Umlegung für die Grundstücke östlich der Seestraße.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

8.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen:

Im wesentlichen entstehen Kosten durch die Verbreiterungen und Ausbau der im Plangebiet vorhandenen Straßen nach den

in der Planzeichnung dargestellten Profilen.

Gesamtkosten - 185.000,-- DM

Von der Gemeinde zutragen sind 10% 18.500,-- DM

Grömitz, den26.7.1974.....

- Der Bürgermeister -

