

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

der Gemeinde Grömitz für

das Gebiet Wicheldorfstraße, Parzellen 174/6; 175/1; 176/1; 170/3;
177/1; 180 + 174/9

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde durch Erlaß des Innenministers vom 21.02.1975, Az.: IV 810 b - 813/04-55.16 (40) genehmigt und trat nach Erfüllung der Auflagen mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Genehmigung am 21.02.1975 in kraft.

Die 3. Änderung umfaßt einen ca. 0,8 ha großen Teilbereich an der Wicheldorfstraße, für die Parzellen 174/6; 175/1; 176/1; 170/3; 177/1; 180 + 174/9. Die Planänderung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der am 12.02.1974 durch Erlaß des Innenministers genehmigt wurde.

2. Ziel und Zweck der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 40 muß in diesem Teilbereich geändert werden, weil hier im Zuge der Bedenken und Anregungen eine Erhöhung der GFZ auf 1,0 ohne gleichzeitige Anpassung der GRZ (0,3 bei 3 Vollgeschossen mit Flachdach) erfolgte. Die Erhöhung der GRZ bedingt eine Vergrößerung der bebaubaren Flächen. Diese Vergrößerung ist außerdem erforderlich, um die Geschäftsnutzung an der Wicheldorfstraße durch das Angebot einer streckenweise vorgelagerten eingeschossigen Ladenzeile zu verbessern.

Zwei weitere, kleinere Veränderungen der bebaubaren Fläche sind infolge eines Grundstücksverkaufs im mittleren und eines Neubaus im südlichen Bereich erforderlich.

Der hohe Stellplatzbedarf wird durch eine Erweiterung der Flächen für Tiefgaragen aufgefangen.

Das Pflanzen von Straßenbäumen und ein Erhaltungsgebot für die Bepflanzung des Hanges zum Begräbnisplatz hin sollen die erweiterte bauliche Ausnutzung der Grundstücke ausgleichen.

Die Errichtung von Sammelschutzräumen wird dem Bauherrn empfohlen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz Karkbrook vorzunehmen, der auch für die Entsorgung (Abwasser, Müll) zuständig ist.

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

Die für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und der Transformatorstation der Schleswig sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus der vorhandenen Station "Grömitz, Wichelndorfstraße 28."

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

4.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

4.3 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.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten
Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 40 entstehen durch die Straßenbäume nur geringe Mehrkosten von ca. 4.000,-- DM.Hiervon sind von der Gemeinde 400,-- DM (10%) zu tragen.

6. Bodenbeschaffenheit

Der Untergrund besteht aus einer Wechselfolge von Sanden mit dünnen Tonlagen , unter der in einer Tiefe von ca.3,00-3,90m standfester Geschiebemergel folgt.In die oberen Sande sind stellenweise Torflagen eingeschaltet , so daß für die 3-geschossige BNeubebauung zu weiteren Baugrundbohrungen geraten wird , um den genauen Verlauf und die Mächtigkeit dieser setzungsauslösenden Torfe zu erkunden.

Der Grundwasserstand liegt 1,20 - 1,80 m unter Gelände.

Grömitz , den 11.Juni 1981

- Der Bürgermeister -

