

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Grömitz für das von der Seestraße, Wicheldorfstraße und Schüttengang umgrenzte Gebiet.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde mit 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 28.11.1975 in Kraft.

Ihm lag der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, genehmigt am 12.02.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 zugrunde.

2. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Grömitz in der Gemarkung Grömitz, Flur 7 und umfaßt alle Flurstücke des von der Seestraße, Wicheldorfstraße und Schüttengang umgrenzten Gebietes.

3. Ziel und Zweck der 5. Änderung

Bedingt durch die innerörtliche Entwicklung ist die ursprünglich festgesetzte Verbreiterung der

Verkehrsflächen nicht mehr erstrebenswert. Ziel ist die Verkehrsberuhigung und nicht der autogerechte Ausbau der Straßen.

Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen der Bestand der Gebäude auf den Flurstücken 170/3 und 166/1 zu sichern.

Notwendige Betriebserweiterungen, insbesondere auf den Flurstücken 169 und 170/10, sollen berücksichtigt werden unter Beachtung der zwischenzeitlich vorgenommenen Grundstücksteilungen.

Um die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Ziele zu schaffen, wurde die B-Planänderung erforderlich.

Auf den Flurstücken 169 und 170/10 werden die überbaubaren Flächen derart geändert, daß die vorhandene Bebauung gesichert wird und den Erweiterungsabsichten beider Betriebe am besten entsprechen werden kann, unter der Voraussetzung eines einvernehmlichen Grenzausgleichs mit Grenzbebauung. Der Bau eines kompakten Baukörpers mit einer Maximallänge von 55 m ermöglicht die Erhaltung großer Freiräume.

Diese sollen von jeglicher Bebauung mit Nebengebäuden freigehalten werden, um eine weitere Verdichtung des Gebietes zu verhindern. Flächen für Stellplätze sind festgesetzt. Die Stellplätze des Flurstücks 170/10 sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 170/9 von der Wicheldorfstraße erreichbar sowie die Stellplätze auf dem Flurstück 169 über den Schüttengang.

Die über das Flurstück 170/9 laufende Grenze unterschiedlicher Nutzung wird auf die östliche und - bis zur Hälfte - auf die südöstliche Flurstücksgrenze gelegt.

Dadurch erhöht sich die bebaubare Fläche, d.h., daß bei Neubau die Voraussetzung für die Errichtung eines relativ großen Gebäudes vorhanden ist. Um der vorhandenen Gestaltung dieses Straßenzuges gerecht zu werden, ist im Straßenbereich eine schmale Fassade vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in ihren Grundzügen beibehalten. Eine Ausnahme bildet das im Norden des Plangebietes gelegene Flurstück 171/7. Da das Gebäude für die Bildung eines harmonischen Kreuzungsbereiches von großer Bedeutung ist, wird es durch eine GRZ von 0,4 in seinem Bestand gesichert. Außerdem wurde zur Bestandssicherung die GRZ von 0,25 auf 0,3 für die Flurstücke 166/1, 170/3 und 170/9 heraufgesetzt.

4. Verkehr

Das im bisher gültigen B-Plan Nr. 40 festgesetzte Straßenprofil wird auf den Bestand reduziert. Diese Maßnahme entspricht dem Ziel der Gemeinde, ein verkehrsberuhigtes, ostseenahe Zentrum zu schaffen.

Der Schüttengang und Teile der Seestraße wurden bereits zielkonform umgestaltet. Die ursprünglich geplanten Parkplätze in Längsaufstellung in der Seestraße, Wicheldorfstraße und Schüttengang sind mit den Zielen der Verkehrsberuhigung nicht mehr

vereinbar und werden demzufolge an dieser Stelle nicht mehr berücksichtigt. Dadurch entfallen 19 Parkplätze, die auf dem nahegelegenen Großparkplatz an der Gildestraße, der über die Wicheldorfstraße erreichbar ist, nachgewiesen werden (siehe B-Plan Nr. 38). Der Parkplatz mit 1.129 Parkplätzen verfügt über Reserven für Ordnungsmaßnahmen, die durch Verdrängung von Parkständen in der unmittelbaren Umgebung freigehalten werden.

Die sich im Planungsbereich befindenden Gaststätten, Läden, Institutionen und Wohnungen sind in der Lage, die notwendigen Stellplätze auf ihren Flurstücken nachzuweisen. Die ursprünglich festgesetzten unterirdischen Garagen sind wegen der nunmehr hauptsächlich bestandsorientierten Planung nicht mehr sinnvoll.

Die 5 am Schüttengang sowie an der Seestraße bereits ausgebauten Parkplätze entsprechen dem Bedarf an Pflichtstellplätzen in diesem Plangebiet.

Der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

5. Ver und Entsorgung

5.1 Wasser

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird über Regenwasserrohrleitungen durch den Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

5.2 Müll

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Gas

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Für die Leitungsverlegung sind geeignete Trassen in Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern zur Verfügung zu stellen. Hierbei sind vorhandene und geplante Anpflanzungen angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Strom

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG geeignete Versorgungsflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei sind vorhandene und geplante Anpflanzungen angemessen zu berücksichtigen. Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit der Betriebsstelle Oldenburg durchzuführen.

ren.

5.5. Feuerschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet. Die Baugebiete werden bzw. sind mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

6. Durchführung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB), ist vorgesehen.

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

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach

§ 80 ff des BauGB Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Verfahren nach § 85 des BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig, oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch Rückbau der Seestraße.

Grömitz, den 10.02.1993

- Der Bürgermeister -
(Gehrke)

