

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Grömitz
für das Gebiet Lindenstraße in Grömitz

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur von Grömitz

Der Ort Grömitz stellt mit gut 6.000 Einwohnern den ländlichen Zentralort für seine Gemeinde dar. Die nächstgelegenen Unterzentren sind Neustadt und Oldenburg. Neben der Zentralitätsfunktion dominiert der Fremdenverkehr. Direkt an der Ostsee gelegen, befindet Grömitz sich in einem Fremdenverkehrsordnungsraum. Mit jährlichen Übernachtungen von 1,5 Millionen kann der Fremdenverkehr als Hauptfunktion gewertet werden.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das beplante Gebiet liegt westlich des Marktplatzes und umfaßt ca. 10 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Neustädter Straße, die Lindenstraße und die hinteren Grundstücksgrenzen der nördlichen Buchenallee
- im Osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der westlichen Marktbebauung, die Christian-Westphal-Straße und das Flurstück 10/1
- im Süden durch den Schulweg und die Gildestraße
- im Westen durch den Sportplatz sowie die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Gebäude im Planbereich werden überwiegend zum Wohnen, z.T. auch für den Fremdenverkehr genutzt. An der Neustädter Straße befinden sich vereinzelt Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Außerdem enthält das Gebiet eine Schule sowie zwei Bauernhöfe.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 12.02.1974, Az.: IV 81b - 812/2 - 55.16 genehmigte Flächennutzungsplan und die 17. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll bauliche Erweiterungen in sinnvollem Maß ermöglichen und die Bebauung der Funktion des Kurortes entsprechend durch grünplanerische Maßnahmen in die umgebende Landschaft einbinden.

Der Überwiegende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier können zwei Neubauten und kleinere Erweiterungen entstehen. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, um die Störungen für das durch Wohngebäude und Beherbergungsbetriebe geprägte Wohngebiet möglichst gering zu halten als auch einer Schwächung des Zentrums durch Verlagerung zentrumsbezogener Nutzungen in die angrenzenden Wohngebiete vorzubeugen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch die verbliebenen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

Das Maß der Nutzung ist im WA bis auf fünf Flurstücke einheitlich festgesetzt. Vier dieser Grundstücke liegen westlich der Lindenstraße gegenüber einer Grünfläche, so daß eine höhere Ausnutzung vertretbar ist. Als weitere Ausnahme erhält das Eckgrundstück Lindenstraße/Christian-Westphal-Straße aufgrund seines ausgesprochen langen und schmalen Zuschnittes eine geringere Ausnutzung. Ein höheres Maß der Nutzung ist in dieser speziellen Situation nicht zumutbar, wie das Verwaltungsgericht in Schleswig befand.

Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße, die zugleich eine wichtige Fußgängerverbindung darstellt. Hier ist die Anlage von mindestens einem Gehweg und die Trennung von Gehweg und Fahrspur durch einen Hochbord angebracht. Zur Unterstützung der Orientierung soll eine Reihe Birken gepflanzt werden. Die weiteren Straßen sind reine Anliegerstraßen, als Sackgasse bzw. Schleife angelegt. Um das Wohnumfeld zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sollten sie zu verkehrsberuhigten Wohnbereichen umgestaltet werden. Eine Trennung von Gehweg und Fahrspur ist aufgrund des geringen Fahrverkehrs und der geringen öffentlichen Freifläche abzulehnen. Es wird eine Mischnutzung angestrebt, bei der der Fußgänger Vorrang hat. Vereinzelt Bäume oder Gruppen sollen den Straßenraum betonen, der gemeinsam mit den Anliegern umgestaltet werden sollte.

Die gute räumliche Fassung des östlichen Teiles der Straße im Winkel und des Fußweges im westlichen Bereich durch private Anpflanzungen soll erhalten bleiben. Ebenso die dichte Hecke, die den Bauernhof von den Neubauten in der Buchenallee absetzt.

Zur Verbesserung des Fußwegnetzes wird der Sportplatz durch zwei weitere Wege erschlossen.

An der Christian-Westphal-Straße befindet sich außerdem die Schule. In diesen Bereichen sind ebenfalls ein zusätzliches Gebäude und maßvolle Erweiterungen durchführbar.

Das Maß der Nutzung wurde abgestuft: Am Ortseingang ist es der Situation entsprechend niedriger als im weiteren Verlauf der Neustädter Straße, ebenso direkt an das Wohngebiet angrenzend niedriger als im weiteren Verlauf der Christian-Westphal-Straße.

Von der Festsetzung der Firstrichtungen für bestehende Gebäude wurde Abstand genommen. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß hiervon zu oft Ausnahmen gewährt wurden.

In der Christian-Westphal-Straße sollte zur Betonung ihres übergeordneten Charakters eine Allee gepflanzt werden, die über das Plangebiet hinaus festgesetzt werden sollte. Eine entsprechende Pflanzung wäre auch in der Neustädter Straße zu empfehlen.

In den Abschnitten mit erhaltenswerter Bausubstanz werden Baulinien festgesetzt. Mit Hilfe gestalterischer Festsetzungen soll die Einheitlichkeit des Gebietes unterstützt werden. So sollen Satteldächer für eine bessere Einfügung der Buchenallee sorgen. Die besonders prägenden Gebäude werden ihrem gestalterischen Wert entsprechend stärker geschützt. Dies betrifft die Gebäude an der Neustädter Straße, die die Entwicklung von Grömitz zum Badeort um die Jahrhundertwende darstellen und den Bauernhof an der Lindenstraße.

Während das Gebiet von drei Seiten baulich eingefasst wird, grenzt es im Westen gegen die freie Landschaft. Erhaltungs- bzw. Pflanzgebote sollen eine ortstypische Einfassung des Baugebietes gewährleisten.

Sowohl diese Pflanzungen als auch die weiteren Anpflanzungen werden - auch auf privaten Grundstücken - von der Gemeinde vorgenommen, um einen einheitlichen Charakter zu gewährleisten.

Das Sichtdreieck Lindenstraße/Neustädter Straße wird mit den Schenkellängen 10 m und in der übergeordneten Straße mit 85 m festgesetzt und die von der Bebauung freizuhalten- de Fläche dargestellt.

3. Immissionsschutz (nach Vornorm DIN 18005)

Der Nachweis der erforderlichen Schallimmissionen von der B 501 auf das Baugebiet stellt sich wie folgt dar:
Zu erwartende tägliche Verkehrsmenge lt. Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck: 15.000 Kfz/24 h.

Mittlere stündliche Verkehrsmenge:

tagsüber: 844 Kfz/h

nachts: 188 Kfz/h

Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h:

tagsüber: 61 dB(A) nachts: 54 dB(A)

Planungsrichtpegel für MI-Gebiete = 60/45 dB(A)

Planungsrichtpegel für WA-Gebiete = 55/40 dB(A)

Erforderliche Schallpegelminderung = 14 dB(A).

Somit ist das Baugebiet entlang der B 501 bei offener Bebauung in einer Tiefe von 140 m - gemessen von der Straßenachse - durch passiven Schallschutz zu sichern.

Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die Schallschutzmaßnahmen sind an den Umfassungsbauteilen vorzusehen.

4. Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Marktplatz mit den Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung erfolgen durch den Zweckverband Karkbrook. Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. Für die verkehrsberuhigten Wohnbereiche ist die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist möglich.

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 Transformatorstationen der Schleswig sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Neu anzupflanzende Bäume werden auf der leitungsfreien Gehwegseite festgesetzt.

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

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

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

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

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

- Erwerb und Herstellung der Erschließungsanlagen DM 40.000,-
- Umbau der verkehrsberuhigten Straßen DM 400.000,-
- Erstmalige Bepflanzung DM 45.000,-

6.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge (ohne Straßenumbau)

- Gesamtkosten DM 85.000,-
- Erschließungsbeiträge (90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes) DM 76.500,-
- Gemeindeanteil DM 8.500,-

Die Kosten des Straßenumbaus werden nach dem KAG umgelegt.

6.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

6.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127, Abs. 4 BBauG)

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

Grömitz, den 28. April 1983

- Der Bürgermeister -

