

Begründung

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Grömitz, für das Gebiet in Grömitz, Grundstück "Landhaus Langbehn" in der Neustädter Straße bis zur Tankstelle am Ortseingang.

1. Allgemeines.

Der Bebauungsplan Nr. 44 wurde durch Erlaß vom 15.08.1983, Az.: 611.012-0.16-B 44 genehmigt. In ihrer Sitzung am 08.12.1988 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung der 2. Änderung.

2. Ziel und Zweck der Änderung.

Um eine geplante Hotelerweiterung des vorhandenen Hotels "Landhaus Langbehn" realisieren zu können, werden die Festsetzungen für das Flurstück 27/1 geändert und die bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 liegenden Flurstücke 26/1, 25, 86/6 und ein Teilbereich des Flurstückes 1/4 in die Planungen einbezogen.

Die Planungen stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und den Aussagen des Landschaftsplanes.

3. Planungen.

3.1 Bebauung.

Der Neubau der Hotelerweiterung ist im nördlichen Bereich des Plangebietes als gegliederter Baukörper vorgesehen. Diese Anordnung im oberen Teil des Grundstückes unter Einbeziehung des

Obstgartens ist in städtebaulicher Hinsicht insoweit vertretbar, als daß der Baukörper den wesentlichen Grünbezug von der freien Landschaft zum derzeitigen Ortsrand nicht beeinträchtigt. Die weitreichenden Festsetzungen zum Erhalt von prägnanten Anpflanzungen des Obstgartens gewährleisten die städtebaulich erforderliche Einbindung des Neubaues ohne die Charakteristik des Ortseinganges zu zerstören. Die bislang ausgewiesene Gartenfläche wird in Mischgebiet geändert. Die Ergänzungsfläche bis zur Wegeparzelle 86/6 wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich mit zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschößflächenzahl von 0,45 an den umliegend festgesetzten Werten.

Der Altbau des bisherigen Hotels wird entsprechend der Kartierung der unteren Denkmalpflegebehörde als erhaltenswertes Gebäude dargestellt.

3.2 Verkehr.

Im Rahmen eines zukünftigen Ausbaues der B 501 (Neustädter Straße) werden eventuell erforderliche Flächen entlang der Grundstücksgrenze zur Neustädter Straße planungsrechtlich gesichert.

Die zwischenzeitlich landwirtschaftlich genutzte ehemalige Wegeparzelle 86/6 wird im Rahmen der Planungen wieder aufgenommen und als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird auf Stellplätzen nörd-

lich der bebaubaren Fläche ausgewiesen. Zum Schutz der vorhandenen Bäume und Anpflanzungen sind zusätzlich erforderliche Stellplätze entlang der Neustädter Straße nicht zulässig.

3.3 Freiflächen und Grünplanung.

Die festgesetzten Einzelbäume, die Hecken entlang der Neustädter Straße sowie die Obstbäume innerhalb des flächenhaften Erhaltungsgebotes für Anpflanzungen entlang der Neustädter Straße sind zu erhalten, da es sich um wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Gartens handelt, die prägend für den Ortseingang von Grömitz sind.

Die durch den geplanten Straßenausbau fortfallende Hecke ist durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Um den geplanten Weg gegen die Tankstelle abzusichern, werden teilweise bereits vorhandene Anpflanzungen westlich der Wegeparzelle durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

Durch eine knickähnliche Anpflanzung in Verlängerung der vorhandenen Hecke wird die Hotel-erweiterung gegen die freie Landschaft abgegrenzt.

Zur Wahrung eines größtmöglichen Freiflächenanteils und zur Vermeidung weitreichender Flächenversiegelungen erfolgt eine Festsetzung über die Behandlung von Oberflächen- und Regenwasser. Dieses ist auf dem Grundstück zu verrieseln oder in den Teich abzuleiten.

In Verbindung mit dem geplanten Weg werden öffentliche Grünflächen angelegt, die teilweise für einen Spielplatz vorgesehen sind.

Um eine größtmögliche ökologische Vielfalt zu gewährleisten, erfolgen die Festsetzungen über die Art der Anpflanzungen und Ausbildung der Freiflächen.

4. Immissionen.

Die am Plangebiet vorbeiführende Neustädter Straße (B 501) verursacht einen äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB (A) am Tage und 57 dB (A) in der Nacht. Damit sind die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte (60 dB (A) tagsüber u. 50 dB (A) nachts) überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Ein aktiver Schallschutz in Form von Erdwällen oder Schallschutzwänden ist aus ortsgestalterischen Gründen an dieser Stelle jedoch abzulehnen, da das Grundstück an der Eingangssituation von Grömitz Bestandteil des ursprünglichen gewachsenen Ortskernes ist. Die vorhandenen Hecken, Obst- und Laubbäume des ehemaligen Gartens prägen den Charakter des Ortseinganges und sind weitestgehend zu erhalten. Durch die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen wäre die Charakteristik des Ortsbildes unwiderbringlich verloren, so daß nach Abwägung der konkurrierenden Belange Ortsbilderhaltung und Lärmschutz in diesem Falle auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen wird. Es werden Schallschutzfenster festgesetzt.

Das Problem des unzureichenden Schallschutzes bei geöffneten Fenstern wird durchaus erkannt. Auf eine

Festlegung der Raumanordnung im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da nach dem vorliegenden Hochbauentwurf die Anordnung der Räume zur verkehrsabgewandten Gebäudeseite erfolgt ist und lediglich langfristig geplante Erweiterungen teilweise Räume zur Neustädter Straße ermöglichen. Da der heutige Stand der Technik eine ausreichende Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht, kann nach Abwägung der Belange des Ruhebedürfnisses auch bei geöffnetem Fenster gegenüber einer architektonischen Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeplanung in diesem Fall auf eine Festsetzung der Raumanordnung verzichtet werden.

```
LAERMPROGNOSE LANGE
GERADE STRASSE
VERKEHRSSTAERKE = 444.
72
LKW-ANTEIL = 20.00%
STEIGUNG = 0.00dB
OBERFLAECHE = -0.50dB
GESCHWINDIGKEIT =
50.00km/h
KREUZUNG\AMPEL= 0.00dB
EMMISSIONSPEGEL= 64.08dB
ABSTAND = 25.00m
HOEHE = 00m
BEURTEILUNGSPEGEL =
64.07dB
```

```
LAERMPROGNOSE LANGE
GERADE STRASSE
VERKEHRSSTAERKE = 81.
50
LKW-ANTEIL = 20.00%
STEIGUNG = 0.00dB
OBERFLAECHE = -0.50dB
GESCHWINDIGKEIT =
50.00km/h
KREUZUNG\AMPEL= 0.00dB
EMMISSIONSPEGEL= 56.71dB
ABSTAND = 25.00m
HOEHE = 5.00
BEURTEILUNGSPEGEL =
56.71dB
```

5. Durchführung.

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt mit Ausnahme der Regelung über die Regenwasserbehandlung.

Die Aussagen über bodenordnerische Maßnahmen und Kosten gelten unverändert auch für diese 2. Änderung und Ergänzung.

Der Bundesverband für den Selbstschutz empfiehlt, die Belange des baulichen Zivilschutzes besonders zu berücksichtigen und weist darauf hin, daß bei Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen, Tiefgaragen) für den Bau von Selbstschutzräumen z.Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen.

Grömitz, den 21.09.1989

-Der Bürgermeister-

Rebensee
(Rebensee)
1. Stellvertreter

