

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz - Zentrum - für das Gebiet ab Neustädter Straße 4, Am Markt und Mühlenstraße, Parkplätze zwischen den Grundstücken Neustädter Straße 1 und 9 sowie Brookgang

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan Nr. 45 wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein genehmigt - Az.: 611.012-016/B 45 - und trat nach Erfüllung der Auflagen und Hinweise mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 19.09.85 in Kraft.

Er entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 10. Flächennutzungsplanänderung.

In der Sitzung am 01.03.94 beschloß die Gemeindevertretung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird parallel zu der Bebauungsplanänderung die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Geändert wird eine Fläche westlich der Neustädter Straße von bislang Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" in künftiges Mischgebiet. Die übrigen Teilbereiche der 34. Flächennutzungsplanänderung stehen nicht im Zusammenhang mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.

1.2 Geltungsbereich

Der Teilbereich 1 wird im Osten durch die "Mühlenstraße" begrenzt, im Süden durch den Platz "Am Markt", im Südwesten durch die "Neustädter Straße", im Westen durch ein Mischgebiet und im Norden durch eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der ein Großparkplatz geplant ist.

Der Teilbereich 2 befindet sich ebenfalls an der Neustädter Straße, jedoch auf der südwestlichen Straßenseite. Er wird im Westen und Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet den Endpunkt der Stichstraße Buchenallee. Der Teilbereich 3 ist im Norden durch eine Grünfläche begrenzt, im Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch den "Brookgang".

1.3 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Teilbereich 1

Innerhalb des Plangebietes westlich der "Mühlenstraße" befindet sich der Lebensmittelmarkt der Firma Timm & Schneider. Seit einiger Zeit gelten für den Lebensmitteleinzelhandel neue höhere Auflagen im Bereich Bäckerei, Fleischerei und Wurstwaren. Betroffen davon ist auch die Firma Timm & Schneider. Innerhalb der jetzigen Geschäftsräume kann die Erfüllung dieser Auflagen des Kreises Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt nicht gesichert werden. Daher ist eine Erweiterung in den rückwärtigen Bereich dringend erforderlich. Das ist beim jetzigen Stand des Bebauungsplanes nicht möglich.

Weiterhin fehlen z.Z. die notwendigen Stellplätze im Bereich des Lebensmittelmarktes. Die Lösung des Parkplatzproblems ist dringend erforderlich.

Die Gemeinde ist daran interessiert, diesen Lebensmittelmarkt im Zentrum des Ortes zu verfestigen. Um dieses zu gewährleisten, muß der z.Z. geltende Bebauungsplan geändert werden.

Östlich der "Mühlenstraße" befindet sich eine Baulücke. Diese ist gemäß dem B-Plan Nr. 45 als Mischgebiet ausgewiesen, auf deren Fläche Gemeinschaftsstellplätze anzulegen sind. Die Gemeinde plant, den nördlich des Plangebietes - Teil 1 - ausgewiesenen Großparkplatz zu bauen. Somit werden ca. 100 Parkplätze geschaffen. Damit dieser auch von den Besuchern genutzt wird, sollte auf Parkplätze im vorderen Straßenraum verzichtet werden. Eine Schließung der Baulücke ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Teilbereich 2

Westlich der Neustädter Straße war ursprünglich auf einer Fläche von zwei Baugrundstücken die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Die nordwestliche der beiden Flächen ist zwischenzeitlich in eine Mischgebietsnutzung geändert worden und in Anpassung an die Strukturen der Umgebung bebaut worden. Somit ist die Straßenrandbebauung zwischen der Neustädter Straße und der Buchenallee nunmehr an der Neustädter Straße durch die Ausweisung einer relativ kleinen Fläche als öffentlicher Parkplatz unterbrochen. Zur Ergänzung der Straßenrandbebauung soll diese Baulücke an der Neustädter Straße künftig der Bebauung zugeführt werden und entsprechend der Umgebung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die fußläufige Verbindung zwischen Buchenallee und Neustädter Straße wird durch eine geplante Fußwegverbindung im Süden der neu ausgewiesenen Baufläche ergänzt. Für die entfallenden Parkplätze wird auf der Fläche im Norden des überplanten Teilbereiches ein Ersatz geschaffen.

Teilbereich 3

Der im Ursprungsplan im Blockinnenbereich "Brookgang"/"Mühlenstraße"/"Theodor-Klinforth-Straße" vorgesehene Kurpark sollte über das Flurstück 21/55 eine Grünanbindung an die außerhalb des Siedlungsgebietes gelegene Freifläche erhalten. Da die Realisierung des Kurparkes bisher noch aussteht und weitergehende Grünplanungen in diesem Bereich langfristig nicht realisiert werden können, soll auf dem o.a. Flurstück künftig eine Bebauung analog den angrenzenden Grundstücken ermöglicht werden. Die Möglichkeit einer Fußwegeverbindung soll bestehen bleiben.

Insgesamt ist festzustellen, daß für die Teilbereiche 1, 2 und 3 ein dringendes Planungserfordernis besteht.

2. Planung

2.1 Bebauung

Teilbereich 1

Für den Teilbereich 1 des Plangebietes wird auch zukünftig ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes westlich der "Mühlenstraße" orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 45. Zukünftig werden die Baugrenzen und Grenzen unterschiedlicher Nutzungen so verschoben, daß eine bessere Ausnutzung der Grundstücke bzw. betriebliche Erweiterungen möglich sind.

Im vorderen Straßenbereich bleibt die Festsetzung von Satteldächern erhalten.

Für das Gebiet östlich der Mühlenstraße wird eine offene zweigeschossige Bauweise festgesetzt, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschosßflächenzahl von 0,4. Diese Maße orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Sie ermöglichen den Bau von ca. vier Wohnungen. Um eine geschlossene Straßenfront zu erhalten, ist auch auf dieses Gebäude ein Satteldach zu setzen.

Teilbereich 2

Die Festsetzungen für den Teilbereich 2 ordnen sich der westlich angrenzenden Straßenrandbebauung unter.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist künftig eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 zulässig. Ebenfalls in Anlehnung an die vorhandenen Bauformen ist die Dachform als Satteldach festgesetzt. Somit wird ein homogenes Erscheinungsbild der Bebauung an der Neustädter Straße erzielt. Von der geringfügig höheren Ausnutzung der Bebauung südöstlich der überplanten Fläche wird diese durch einen geplanten Fußweg getrennt.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine eingeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine

Geschoßflächenzahl von 0,5. Da für diesen Straßenzug das Satteldach ein typisches Gestaltungselement ist, wird dieses für diesen Bereich festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an die angrenzende Bauweise.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die "Neustädter Straße" bzw. die "Mühlenstraße".

Die erforderlichen Stellplätze können mit Ausnahme des nordwestlich von der "Mühlenstraße" (Flst. 90) gelegenen Teilbereiches, auf den jeweiligen Flurstücken untergebracht werden. Auf dem Flurstück 90 befindet sich ein Alten- und Pflegeheim. Die für das Grundstück nachzuweisenden 2 Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück "Kleine Weide" abgelöst. Der aus der Nutzung entstandene Fehlbedarf von 6 Stellplätzen wird zukünftig auf dem angrenzenden geplanten Großparkplatz untergebracht. Dieses Resultat ist eine freiwillige Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde. Die notwendigen Absprachen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer wurden bereits geführt.

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind bereits im Ursprungsplan nachgewiesen worden. Sie befinden sich auf dem geplanten Großparkplatz.

Die Baufläche im Teilbereich 2 wird direkt von der Neustädter Straße angebunden. Durch die Aufhebung des ehemaligen Parkplatzes zugunsten der Bauflächenausweisung wird an dem Ende der Stichstraße Buchenallee eine Wendeanlage anzulegen sein. Wie aus der Planzeichnung zu erkennen ist, stehen für diese notwendigen Wendeanlagen ausreichend Flächen zur Verfügung. Um die Verbindung zwischen der Bebauung Buchenallee zur Neustädter Straße auch in Zukunft zu gewährleisten, sieht die Planung einen Fußweg zwischen der vorzusehenden Wendeanlage und der Neustädter Straße vor. Die durch die Bebauung des ehemaligen Parkplatzes entfallenden Einstellplätze werden auf dem geplanten Großparkplatz westlich der Mühlenstraße nachgewiesen.

Das Plangebiet 3 ist über den "Brookgang" zu erschließen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Die notwendigen Parkplätze sind im Rahmen des Ursprungsplanes ausgewiesen worden.

Der geplante Fußweg wird auch weiterhin gesichert. Über diesen kann zukünftig der Zoo "Arche Noah" verlassen werden, wenn die Erweiterung abgeschlossen ist.

3. Grünplanung

Die Anordnung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. Die im Textbereich 1 vorhandene Grünfläche wird als "Garten" gesichert. Da es sich bei den Plangebietten um bereits bebaute Innenbereiche gemäß § 34 BauGB handelt, sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Es gelten die Aussagen über die Ver- und Entsorgung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 unverändert fort.

4.1 Löschwasser

Der Feuerschutz der Ortslage Grömitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet.

Zur Brandbekämpfung hat eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung zu stehen. Es ist eine Löschwasserversorgung entsprechend dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79, Az.: IV 350 b - 166.30 sicherzustellen. Nach dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1987, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserverbandes e.V. anzuwenden. Eine Überprüfung auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe Juli 1987) hat ergeben, daß die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Grömitz, 06.03.1995




- Bürgermeister -
(Scholz)