B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 46.1 für einen Teilbereich des Gebietes zwischen Trift und Oldenburger Straße.

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz hat 7.362 Einwohner. Den südlichen Teil des Gemeindegebietes rechnet der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, den nördlichen Teil dagegen zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen.
Die Gemeinde verzeichnet ca. 2 Mill. Übernachtungen pro Jahr. Mit 271 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann somit die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde angesehen werden. Die weitere Entwicklung wird im wesentlichen im Ausbau und der Stärkung dieser Funktion gesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Grömitz und stellt einen Teilbereich des geplanten Baugebietes zwischen den Straßen Trift und Oldenburger Straße dar. Er bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes von Grömitz. Der Umfang dieses 1. Bauabschnittes beträgt ca. 14.780 m².

...

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz, genehmigt vom Innenminister am 12.02.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16 zugrunde.
Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 21. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt vom Innenminister am 21.8.1986, Az.: IV 810 b - 512.111-55.16, entwickelt worden.

4. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Neben der unter Ziffer 1. bereits erwähnten Hauptfunktion des Fremdenverkehrs erfüllt der ländliche Zentralort jedoch auch die Wohnfunktion. Zur Erfüllung der Wünsche von Ortsansässigen nach Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser beabsichtigt die Gemeinde an städtebaulich günstigen Bereichen eine Arrondierung des Ortsgefüges. Damit sollen im Sinne einer guten städtebaulichen Planung rechtzeitig und vorausschauend Flächen für beabsichtigte Entwicklungen bereitgehalten werden.

Das geplante Baugebiet zwischen Trift und Oldenburger Straße stellt solch eine Entwicklungsfläche dar. Dieses Gebiet soll in mehreren Bauabschnitten und über mehrere Jahre für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen werden.

5. Erläuterung der Planungsabsichten - Festsetzungen

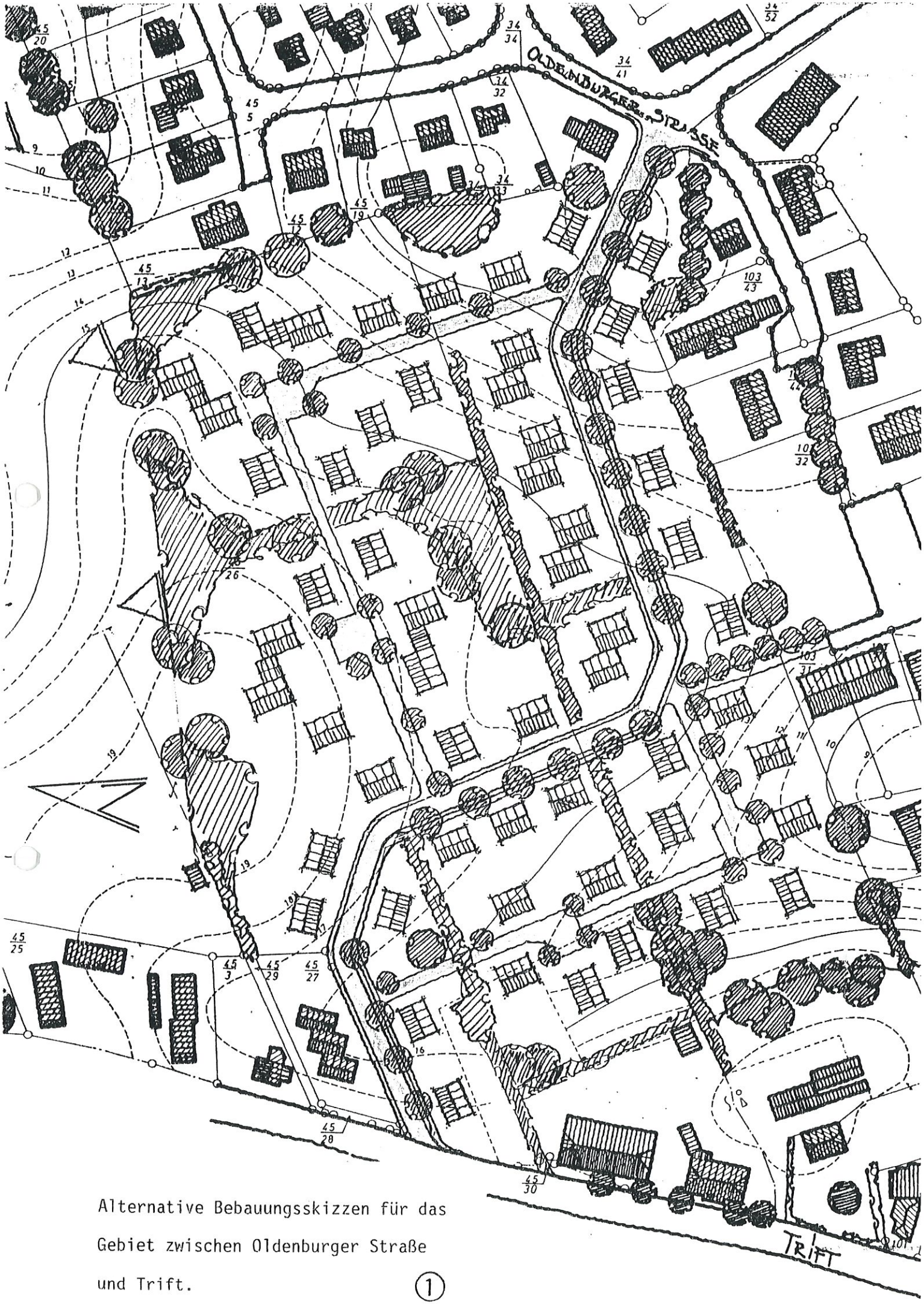
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46.1 stellt - wie bereits angesprochen - nur einen Teilbereich eines größeren Gebietes dar, welches abschnittsweise erschlossen werden soll und ist somit auch nur im

städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu betrachten.

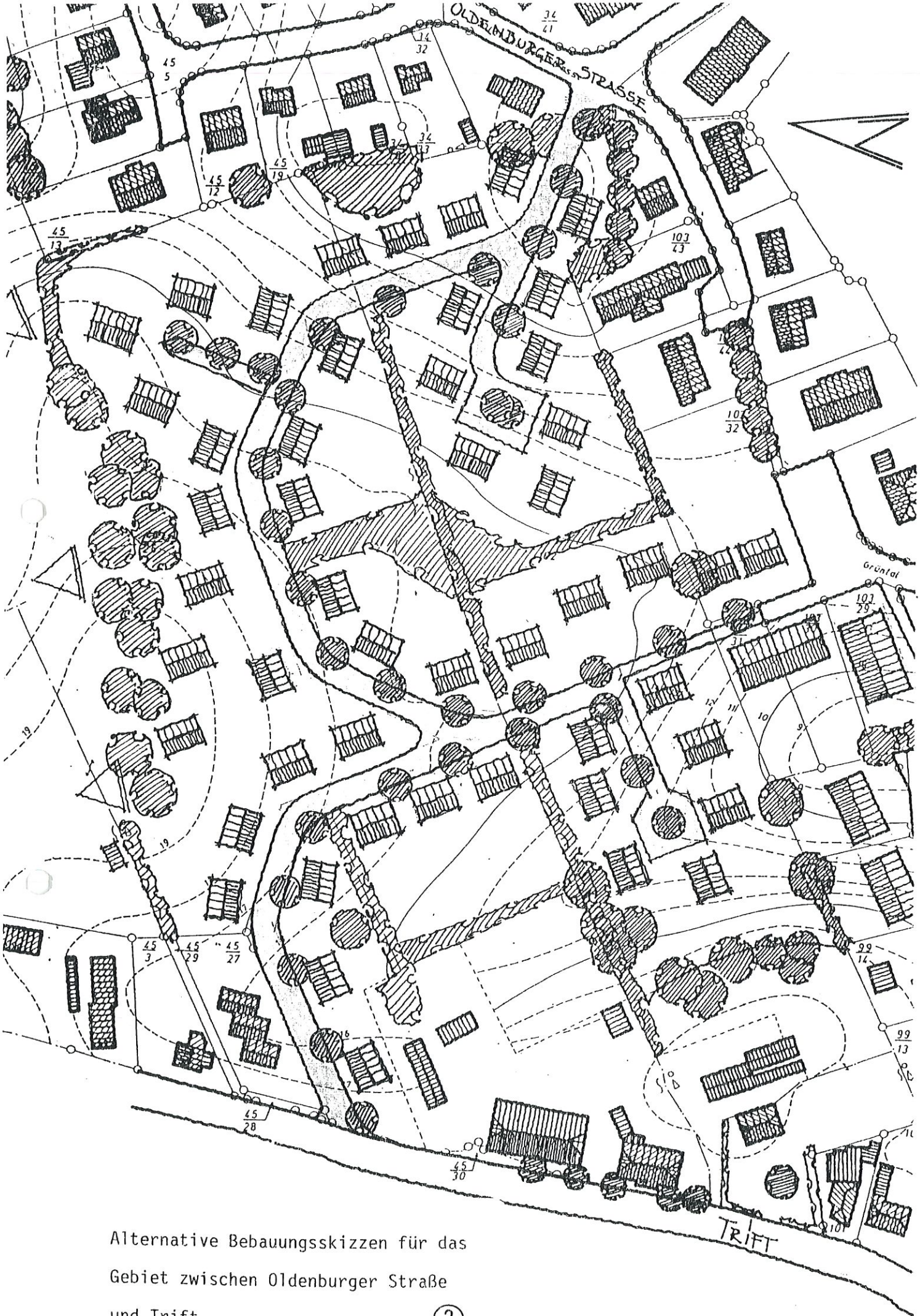
5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient der Arrondierung des nördlichen Ortsrandes und schließt eine bisher noch landwirtschaftlich genutzte Lücke zwischen reinen Wohngebieten. Entsprechend wurde für einen Teil dieses Gebietes die Festsetzung "Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO" getroffen. Der andere Teil wird als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, um auch ortsansässigen, finanzschwächeren Familien den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen. Die Ausweisung des Kleinsiedlungsgebietes soll u.a. die Forderung des § 1 (6) BBauG unterstützen. Danach sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Besonders zu berücksichtigen sind u.a. die Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 Teile des Gebietes die Züge eines Kleinsiedlungsgebietes tragen und der Tatsache, daß ein Kleinsiedlungsgebiet als ein Wohngebiet mit besonderer Prägung gilt sowie dem Ziel der Gemeinde, finanzschwächeren Bevölkerungsschichten durch den Bau von Gruppenkleinsiedlungen die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes städtebaulich sinnvoll.

...



Alternative Bebauungsskizzen für das Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Trift.



Alternative Bebauungsskizzen für das Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Trift.

Alternative Bebauungsskizzen für das Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Trift

Weiterhin wurden gemäß § 3 (4) + § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen für Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Gebietscharakter zu sichern. In den Fremdenverkehrsräumen wurde in den letzten Jahren die Entwicklung beobachtet, daß durch den Bau von Kleinstappartements als Ferienwohnungen der Gebietscharakter von Wohngebieten verloren ging. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, wird bei dieser Neuplanung vom Abs. 4 des § 3 und Abs. 3 Nr. 1 des § 2 BauNVO Gebrauch gemacht.
Weiterhin wurden jedoch gemäß § 3(3) BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Festsetzung erfolgt in Anbetracht der Ziele des Raumordnungsplanes - Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion. Eine Störung der Wohnruhe und ein Verändern der Gebietsstruktur ist nicht zu erwarten, da es sich bei den angesprochenen Betrieben um sog. "Garni-Betriebe" handelt, die sich in ihrem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen müssen.

5.2 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung und damit für die bauliche Ordnung lagen alternative Skizzen vor (siehe Erschließungsskizzen). Jedoch hat sich die vorliegende Konzeption als städtebaulich günstigste Lösung herausgestellt.
Eine gewünschte und städtebaulich sinnvolle Erschließung in Bauabschnitten ist möglich.

...

Weiterhin bildet die geplante Erschließung eine städtebauliche Querspange zwischen Oldenburger Straße und Trift.
Das Haupterschließungselement (Planstraße-A) stellt in mehrfach abgeknickter Form die direkte Verbindung zwischen den bereits bebauten Gebieten her. Von diesem Haupterschliessungselement gehen insgesamt vier geplante Stiche als Anliegerwege ab. Das gesamte Verkehrssystem ist unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung und damit der Wohnruhe eines reinen Wohngebietes geplant; d.h. der fahr- dynamische Aspekt tritt gleichwertig mit anderen Aspekten des Straßenraumes auf. Damit wird den jüngsten Bestrebungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nach Beachtung sowohl verkehrlicher als auch städtebaulicher Gesichtspunkte bei der Neuplanung von Straßen Rechnung getragen.
Demnach ist beim Entwurf der einzelnen Strassen der Gestaltung des Straßenraumes hohes Gewicht beizumessen.
Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher weitmöglichst der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) gefolgt.
Für das Profil der Planstraße-A wurden wechselseitige Parkstreifen geplant, die durch eine entsprechende Aufpflasterung kenntlich gemacht werden. Die angestrebte Verkehrsberuhigung wird sowohl durch das mehrfache Abknicken des Strassenverlaufes als auch durch das Profil (AS 3 - nach EAE 85) des Straßenraumes erreicht. Das festgelegte Profil ist für den Begegnungsfall

...

LKW/PKW ausreichend.
Die Anliegerwege, die jeweils der Erschliessung der kleineren Wohngruppen dienen, werden mit 4,75 m festgesetzt. Diese Profilbreite ist ausreichend für ca. 30 Wohneinheiten und den Begegnungsfall LKW/PKW.
Diese neugeschaffene Möglichkeit der Flächenreduzierung für Erschließungsstraßen in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage (gemäß EAE 85 Tabelle 17) beinhaltet neben den bereits genannten Vorteilen zusätzlich noch die kostengünstige Möglichkeit für die Erschliessung von Neubaugebieten.
Für den Geltungsbereich (1. Bauabschnitt) wird ca. 1/3 der Haupterschließung des gesamten Gebietes festgesetzt, sowie der längste Wohnweg mit der größten Anzahl angeschlossener Wohneinheiten (10). Innerhalb des Plangebietes sind ca. 6 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Im Profil der Planstraße-A können ca. 8 Parkplätze untergebracht werden.
Für das gesamte Baugebiet zwischen Trift und Oldenburger Straße ergibt sich etwa folgender Bedarf an Stellplätzen:

Geplante Wohneinheiten ca. 58 WE.
Diese 58 WE müssen jeweils einen Stellplatz auf ihren Grundstücken nachweisen. Aus den 58 WE ergibt sich ein Bedarf von ca. 19 notwendigen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum (1/3 der notwendigen Pflichtstellplätze). Im Profil der Planstraße sind insgesamt ca. 22 Parkplätze ausgewiesen und der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen somit gedeckt.

...

5.3 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen folgt den neuen Erschließungselementen. Hierbei stand als städtebauliche Idee die Bildung von mehreren Hausgruppen, die mittels eines Haupterschliessungselementes miteinander verbunden werden und damit eine Erschließung in Bauabschnitten ermöglichen.
Durch diese "strenge" Gruppierung um die Erschließungselemente soll eine städtebauliche Einheit entstehen. Es wurden für die jeweiligen in Aussicht genommenen Parzellen einzelne Bauflächen ausgewiesen. Dieses erfolgt insbesondere, um bei einer später eventuell geänderten Parzellierung die städtebauliche Gesamtidee weiterhin zu gewährleisten.

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca. 690 m^2, wobei das größte Grundstück 996 m^2 einschl. privater Grünfläche und das kleinste Grundstück 600 m^2 beträgt. Diese Grundstücksgröße in Verbindung mit einer GRZ von 0,2 bzw. 0,25 und der relativ kleinteiligen Ausweisung der überbaubaren Flächen soll eine vertretbare städtebauliche Dichte des Ortsrandes sichern und eine unverhältnismäßig dichte oder kompakte Bebauung verhindern.
Aufgrund der Ortsrandlage und unter dem Aspekt der Wohnruhe sind die Ausnahmen nach § 3 (4) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) für nicht zulässig erklärt worden.
Für das festgesetzte WS-Gebiet wird außerdem textlich eine Mindestgröße der Grundstücke mit

...

600 m² festgesetzt, um die Gewähr für den in einem Kleinsiedlungsgebiet notwendigen Wirtschaftsgarten mit angemessener Größe zu ermöglichen.

5.4 Grünfestsetzungen und gestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Gebietes sind zwei vorhandene Knicks, die auf Dauer zu erhalten sind. Diese Flächen wurden als Grünfläche festgesetzt und mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot belegt. Da das gesamte Gebiet eine starke Höhenentwicklung hat und den äußeren Abschluß des Ortsrandes bildet, wird außerordentlich Wert auf eine gute Durchgrünung und einen breiten Grüngürtel zur freien Landschaft gelegt. Das bedeutet für die nördlichsten Grundstücke, daß ein 4,0 m breiter Grundstücksstreifen mit Anpflanzungsgebot in Form einer Wallhecke (Knick) festgesetzt wurde.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind neben den vorhandenen Knicks, dem festgesetzten Kinderspielplatz und der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - neu zu pflanzende Bäume entlang der Erschließungselemente festgesetzt. Das vorhandene Kleinbiotop kann durch weitergehende Maßnahmen, wie z. B. Wasseranstau, noch verbessert werden. Diese grünordnerischen Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließung mit durchgeführt.

Da in den angrenzenden Gebieten die Form des geneigten Daches überwiegt, wurde für den Geltungsbereich dieses Planes ebenfalls eine steile Dachneigung (38° - 48°) festgesetzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption wurde auch eine verbindliche Firstrichtung für die Hauptbaukörper getroffen.
Zur Vereinheitlichung des Baugebietes sollen außerdem die festgesetzten Materialien der Aussenhaut dienen. Dieses scheint aufgrund der Ortsrandlage städtebaulich - gestalterisch - notwendig zu sein.

6. Zu erwartende Schallimmissionen von der geplanten Bundesstraße 501

Die geplante Trasse der B 501 liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zum geplanten Neubaugebiet.
Aufgrund dieser Entfernung ist das Baugebiet ausreichend vor künftigen Immissionen geschützt.

7. Spielplatzerfordernis

Das Spielplatzerfordernis des ausgewiesenen Kinderspielplatzes beruht auf dem Kinderspielplatzgesetz, der DIN 18034 (Spielplätze für Wohnanlagen) und ergänzenden Landesverordnungen und Erlassen. Außerdem hat die Gemeinde Grömitz einen Entwurf zu einem Kinderspielplatzbedarfsplan.
Grundsätzlich ist demnach u.a. davon auszugehen, daß die Spielplatzflächen der Wohnbebauung sinnvoll zuzuordnen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern sind. Spielplätze für Kinder von 6 - 12 Jahren sollten eine Bruttofläche von mind. 675 bis 1200 m^2 haben und in einem Radius von 300 m zu erreichen sein.
Nach dem Entwurf des Spielplatzbedarfsplanes ist insbesondere im nördlichen Bereich des Ortes Grömitz, welcher als Spielplatzbezirk Nr. 1 gekennzeichnet ist, ein dringendes Erfordernis vorhanden, da hier für ca. 100 Schulkinder keine Spielfläche zur Verfügung steht. Es ist daher städtebaulich erforderlich, mit der Neuausweisung von Bauland gleichzeitig auch einen notwendigen Kinderspielplatz planungsrechtlich zu sichern.
Die nahezu zentrale Lage innerhalb des Neubaugebietes mit einer max. Fußwegentfernung von ca. 180 m und die günstige Lage abseits der Haupterschließung zeigen die städtebaulich richtige Ausweisung an. Planübergreifend dient dieser Spielplatz bei einem zugrundegelegten Radius von 300 m außerdem der Dekkung des Fehlbedarfes aus den B-Plänen 50 und 49.

...

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung aus dem Netz des Wasserwerkes Karkbrook ist gesichert. Die Abwasser werden dem zentralen Klärwerk des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt. Die Zentralkläranlage in Cismar wird derzeit erweitert. Gleichzeitig wird eine neue Druckleitung von Grömitz nach Cismar verlegt. Die Arbeiten werden in den Jahren 87/88 abgeschlossen sein, so daß dann die Erschließung abwassertechnisch gesichert ist. Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt in die örtliche Regenwasserkanalisation, erforderlichenfalls kann ein Rückhaltebecken auf der öffentlichen Parkanlage angelegt werden.
Die erforderlichen Anträge bzgl. der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung gem. § 36 c LWG bzw. § 7 WHG werden vom Zweckverband Karkbrook gestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abfuhr regelt sich nach der Satzung des Kreises Ostholstein. Danach sind die Müllgefäße am Abfuhrtag an einer für die Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen.
Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Bei Bedarf kann das B-Plan-Gebiet durch Erweiterung an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Für die Leitungsverlegung sind dem Zweckverband geeigenete Trassen - vorwiegend Gehsteige - in Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern zur Verfügung zu stellen. Die Trassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

gefährdender Stoffe - VV - VAwS - gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.6.1986 - VIII 210 b/5200. 122-06 zu beachten.

9. Planverwirklichung

9.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach § 25 BBauG ist nicht beabsichtigt.

9.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

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

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 46.1

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

- Straßenbaumaßnahmen (einschl. Erwerb, Freilegung und Herstellung der Erschließung sowie Einrichtungen für die Entwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung DM 336.000,00

Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	DM 336.000,--
- Erschließungsbeiträge	DM 302.400,--
- Gemeindeanteil 10% der Gesamtkosten	DM 33.600,--

Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung sind nicht erforderlich.

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

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

Grömitz, den 18. Juni 1987

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN