

22. 3. 91

B e g r ü n d u n g

GR00246B

zum Bebauungsplan Nr. 46.2. der Gemeinde Grömitz
- Am Hufen - Baugebiet zwischen Oldenburger Straße und
Trift

1. Allgemeines

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 46.1 der Gemeinde am 11.10.1987 rechtswirksam wurde und die vorgesehenen Grundstücke nahezu vollständig bebaut sind, beabsichtigt die Gemeinde nun, auch die verbliebenen, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Bebauung zuzuführen. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist ein Teil der Fläche aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt nunmehr auch für Geschoßwohnungen vorgesehen.

Um dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, beschloß die Gemeindevertretung am 1.03.90 und 7.03.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.2.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen der 21. Flächennutzungsplanänderung, die am 21.8.1986 rechtswirksam wurde (Az.: IV 8106 - 512.111 - 55.16) und für bis dahin dargestellte Flächen für die Landwirtschaft nunmehr eine Wohnbebauung vorsieht.

Die einbezogenen Grundstücke an der Trift - bisher als Mischgebiet dargestellt - werden in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Die 28. F-Planänderung - Teilbereich 1 - stellt eine Wohnbaufläche dar.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wird von

den Möglichkeiten des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes Gebrauch gemacht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.2 umfaßt im wesentlichen die nicht bebaute Fläche zwischen den Straßen Am Hufen/Steinkamp und Trift. Aus Gründen der Übersichtlichkeit bei den Bauleitplänen der Gemeinde wird ein bislang im Bebauungsplan Nr. 49 erfaßtes Gebiet östlich der Trift nun innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46.2 überplant, um eine Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 49 in zwei Teile zu vermeiden. Für diesen Bereich sind ein Aufhebungsverfahren und eine F-Plan-Änderung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

3. Planungen

3.1 Bebauung

Vorgesehen wird überwiegend eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. In einem Teilbereich kann außerdem Geschößwohnungsbau entstehen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das Neubaugebiet als Reines Wohngebiet unter Ausschluß der in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen festgesetzt. Lediglich kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird dem Fremdenverkehrscharakter der Gemeinde Rechnung getragen.

Die übrigen Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete mit eingeschränktem Nutzungskatalog festgesetzt, wobei aufgrund des Bestandes

das Gebiet östlich der Trift von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert wird. Gesichert werden soll die angestrebte Wohnnutzung, wobei von den ebenfalls zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht zu erwarten sind.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für die WR-Gebiete für Einfamilienhäuser mit einem zulässigen Vollgeschoß und einer maximalen Grundfläche von 140 m² ausreichend beschrieben. Zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens und dadurch bedingter Störung der Wohnruhe wird die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt. Außerdem kann dadurch dem Bau von Kleinappartements für Ferienzwecke begegnet und der angestrebte Gebietscharakter gewahrt werden. Für die übrigen Gebiete verbleibt es bei der Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen, wobei eine zweigeschossige, für den angestrebten Geschoßwohnungsbau z. T. eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen wird, um eine ausreichende Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Bei den dreigeschossigen Baukörpern ist auf eine gute Einbindung in die vorhandene Topographie (abfallendes Gelände) zu achten, um das Ortsbild nicht zu stören.

Insgesamt können durch die Maßnahmen ca. 50 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau und 22 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über Oldenburger Straße/Am Hufen, wobei auf eine Spange zur Trift für den Fahrverkehr nunmehr entgegen des im Bebauungsplan Nr. 46.1 mit dargestellten Konzeptes verzichtet wird. Dadurch kann Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden. Wegeverbindungen werden zur Trift, zu Steinkamp und zu Grüntal geschaffen. Um den Flächenverbrauch für die Erschließung möglichst gering zu halten, wird auf die sparsamen Profile der EAE 85 zurückgegriffen.

Die Unterbringung der erforderlichen 20 Parkplätze erfolgt z.T. im Straßenraum in Längsaufstellung und an geeigneten Stellen durch Parktaschen. Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Für den Geschößwohnungsbau wird die Anhebung der in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegten zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 40% erforderlich. Die Festsetzung nur einer Grundstückszufahrt in den WR-Gebieten für Einfamilienhäuser soll in Verbindung mit den Einfriedungen (vgl. Grünplanung) ein einheitliches Straßenbild erreichen.

3.3 Grünplanung

Wesentliches Grünelement im Plangebiet sind vorhandene Knicks. Diese Knicks sind zu erhal-

ten und entsprechend zu pflegen. Zur weiteren Sicherung werden diese Knicks auf Grünflächen festgesetzt. In Anlehnung an dieses vorhandene Grünmerkmal sieht die Planung weitere Wallhecken in sinnvoller Fortführung der bestehenden Knicks, zur typischen Eingrünung des Ortsrandes und Gliederung des Gebietes vor. In Verbindung mit den im Falle der Einfriedung zum Straßenraum zu pflanzenden Hecken und den geplanten Einzelbaumpflanzungen in den Verkehrsflächen kann so eine starke Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

In guter Lage zu dem angrenzenden Wohngebiet Steinkamp und zu den geplanten Geschoßwohnungen wird ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Qualität des Spielplatzes wird durch den kleinen Parkplatz an der Planstraße A nicht gefährdet. Auf eine gute Eingrünung des Spielplatzes ist bei der Ausführung besonderer Wert zu legen.

In Fortführung des Konzeptes im Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung wird auf den tiefen Grundstücken an der Trift eine private Hausgartenfläche festgesetzt, um die Baulichkeiten im vorderen Teil an der Straße zu konzentrieren.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird über Regenwasserrohrleitungen durch den Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

4.2 Müll

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 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 (insbesondere Knicks) angemessen zu berücksichtigen.

4.4 Strom

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

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 Flächenerwerb, Erschließungs- und grünordnerische Maßnahmen.

Grömitz, den

- Bürgermeister -