

16. 7. 91

- 1 -

B e g r ü n d u n g

GR03Ä47B

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Grömitz

Grundstücke nördlich der Neustädter Straße und Holstenläger von der Kreisstraße 46 bis Nienhagener Weg, Brenkenhagener Weg, Grüner Kamp, Kleine Bergstraße und westlich vom Nienhagener Weg (1 - 25)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 47 wurde durch Erlaß des Innenministers vom 3.2.1971, Az.: IV 81 c - 813 04 - 55.16 (47) genehmigt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls rechtswirksam.

Um den Charakter des alten Ortsteiles zu bewahren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, beschloß die Gemeindevertretung am 07.12.1989 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47. Die Planung steht nicht durchgängig in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 28. Flächennutzungsplanänderung betrieben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Ursprungsplan und löst diesen und die 1. und 2. Änderung ab.

3. Planungen

3.1 Bebauung

Neben einer Reduzierung des Maßes der Nutzung für die Mischgebiete besteht eine wesentliche Planänderung in der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten anstelle der Reinen Wohngebiete. Diese Änderung trägt der Tatsache Rechnung, daß in weiten Teilen des Plangebietes Beherbergungen für den Fremdenverkehr bestehen, so daß ein Reines Wohngebiet nicht mehr besteht. Der Gebietscharakter ist durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der Einschränkungen des Nutzungskataloges gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und sonstigen Gewerbebetrieben) nicht gefährdet.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die WA-Gebiete unverändert, wobei die Anrechenbarkeit von Dachgeschossausbauten bei der Ermittlung der Geschoßfläche ausdrücklicher Planungswille zur Vermeidung unerwünschter Verdichtungen ist.

In diesen Gebieten werden jedoch weitgehend einzelne, grundstücksbezogene überbaubare Flächen ausgewiesen, um überdimensionierte Baukörper über mehrere Grundstücke hinweg zu verhindern.

Für die Mischgebiete wird entsprechend den

vorhandenen Gebäuden entlang der B 501 eine eingeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,5 festgesetzt, um diesen Bestand zu wahren. Für die hinteren Grundstücksteile verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen. Zur Unterstützung des Gebietscharakters, insbesondere entlang Neustädter Straße und Holstenläger, werden die überbaubaren Flächen entlang der Straßen zugunsten von bestehenden Vorgärten und Grünelementen zurückgenommen.

3.2 Verkehr

Die vorhandenen bzw. im Ursprungsplan vorgesehenen Erschließungselemente werden übernommen, wobei an der B 501 gemäß einer Planstudie des Straßenbauamtes Lübeck Flächen für einen Ausbau gesichert werden. Innerhalb des Plangebietes wird ein Ausbau von Straßen (Grüner Kamp, Brenkenhagener Weg) für entbehrlich gehalten, so daß hier eine Bestandsfestschreibung erfolgt.

Bei Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost vermieden werden. Daher ist vor Baubeginn eine Einweisung der Bauausführenden von dem zuständigen Fernmeldebaubezirk erforderlich.

Entlang der Bundesstraße B 501 befindet sich das Flurstück 68/16 teilweise außerhalb der

Ortsdurchfahrt. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in diesem Bereich Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 501 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 501 nicht angelegt werden. Entsprechende Festsetzungen sind Inhalt der Bebauungsplanänderung.

Die B 501 verursacht einen äquivalenten Dauerschallpegel von 74 dB(A) am Tage und 66 dB(A) in der Nacht (s. Anlage), wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten sind. Da aktiver Schallschutz (Wälle, Wände etc.) innerhalb der bebauten Ortslage nicht möglich ist, wird auf passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) zurückgegriffen.

3.3 Grünplanung

Ziel der Planung ist die Erhaltung bestehender Grünstrukturen und Einzelbäume, wobei besonderer Wert auf den ca. 5 m breiten Grüngürtel zwischen Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zu legen ist. Die hier vorhandenen, z.T. hochgewachsenen Gehölze sind zu erhalten, Lücken sind zu schließen und bei natürlichem Abgang standortgerecht zu ersetzen. Die im Ursprungsplan vorgesehene Verwallung ist nur unter Verlust der bestehenden Anpflanzungen

durchführbar, so daß hierauf nunmehr verzichtet wird.

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 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 Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG geeignete Versorgungsflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei sind vorhandene und geplante Anpflanzungen angemessen zu berücksichtigen. Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit der Betriebsstelle Oldenburg durchzuführen.

4.5 Feuerschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Grömitz" gewährleistet. Die Baugebiete werden bzw. sind mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Durchführung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Ver-

sorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB), ist vorgesehen.

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BauGB Anwendung.

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

- Der Bürgermeister -

Anlage

DIN 18005
Schallschutz im Städtebau

Gemeinde Grömitz
B-Plan 47, 3. Änderung

Immissionsberechnung: B 501 Neustädter Straße

Verkehrsmenge nach Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck
Jahresmittel DTV 11000 KFZ/24h

Parameter:
Geschwindigkeit 50 km/h
Höhenunterschied 0 m
Entfernung 5 m

Korrekturwerte:
Straßenoberfläche -0.5 dB
Ampelanlage 0 dB
Steigung 0 dB

		Tag	Nacht
Verkehrsaufkommen / KFZ/h	M	660	121
LKW-Anteil / %	p	20	20
Mittelungspegel / dB	Lm(25)	69,7	62,3
Emissionspegel / dB	Lm,E	65,8	58,4
Beurteilungspegel / dB	Lr	74	66