

Stand: 29. April 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Anlage der Begründung zur 7. Änderung als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 der Innenentwicklung der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

**- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN -
ZUR 7. ÄNDERUNG ALS VORHABENEBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 DER INNENENTWICKLUNG
DER GEMEINDE GRÖMITZ**



für ein Grundstück westlich des Brenkenhagener Weges und östlich der
Kreisstraße 46 - Brenkenhagener Weg 25 -

Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de



Inhaltsverzeichnis

1	Projektbeschreibung	4
1.1	Beschreibung Planungsabsicht.....	4
1.2	Planskizze	4
2	Konzept	6
2.1	Ausstattung	6
2.2	Vermietung	6
2.3	Mietpreise.....	7
3	Wirtschaftlichkeit	7

Investor

xxxx

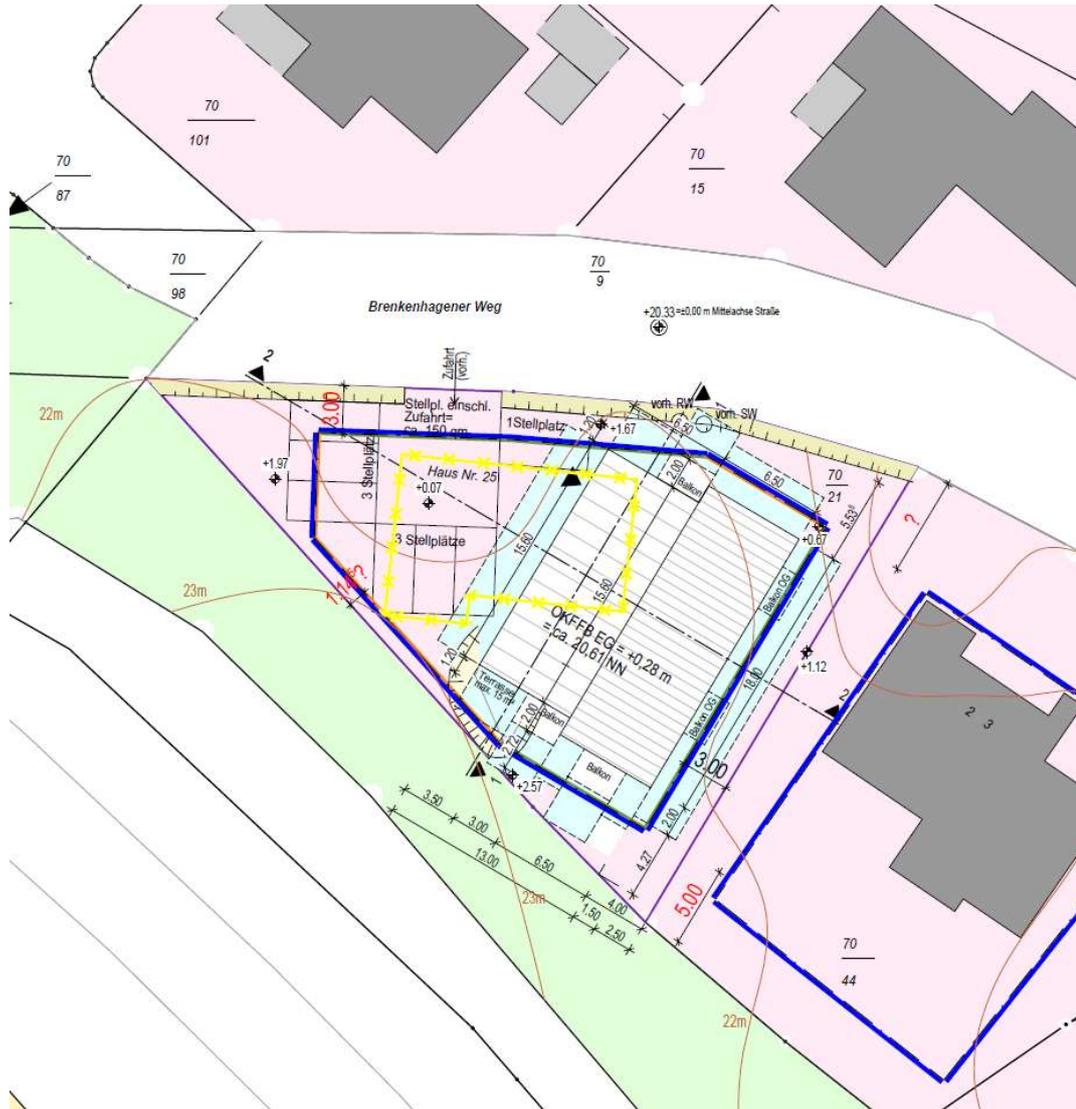
1 PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.1 Beschreibung Planungsabsicht

Ziel ist die Errichtung eines Gebäudes mit insgesamt 6 bis 8 Mietwohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus zur ausschließlichen Haupt- und Dauerwohnnutzung.

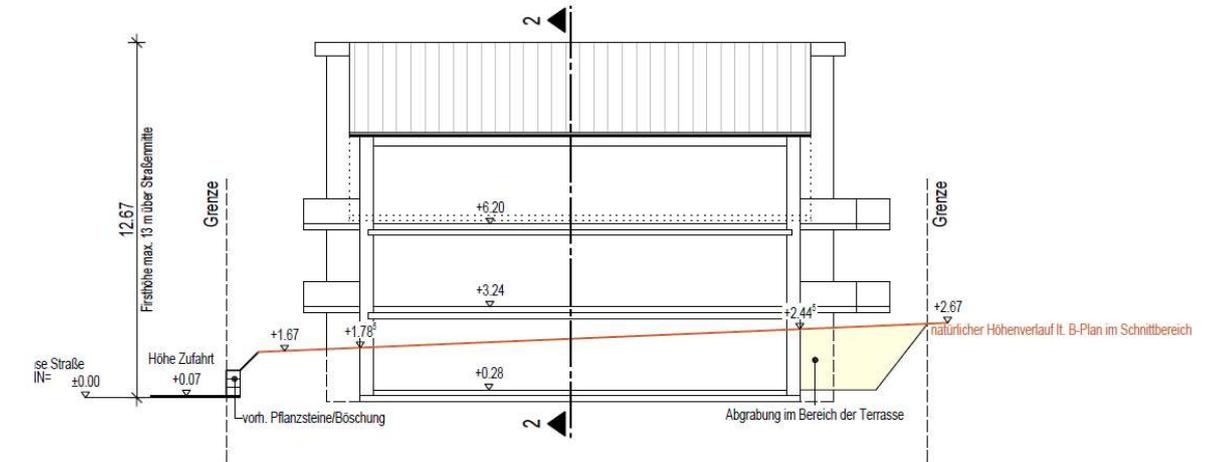
1.2 Planskizze

Bild 1: Konzept von Büro „Planung und Baubetreuung Birte Mau“ vom 10.01.2024

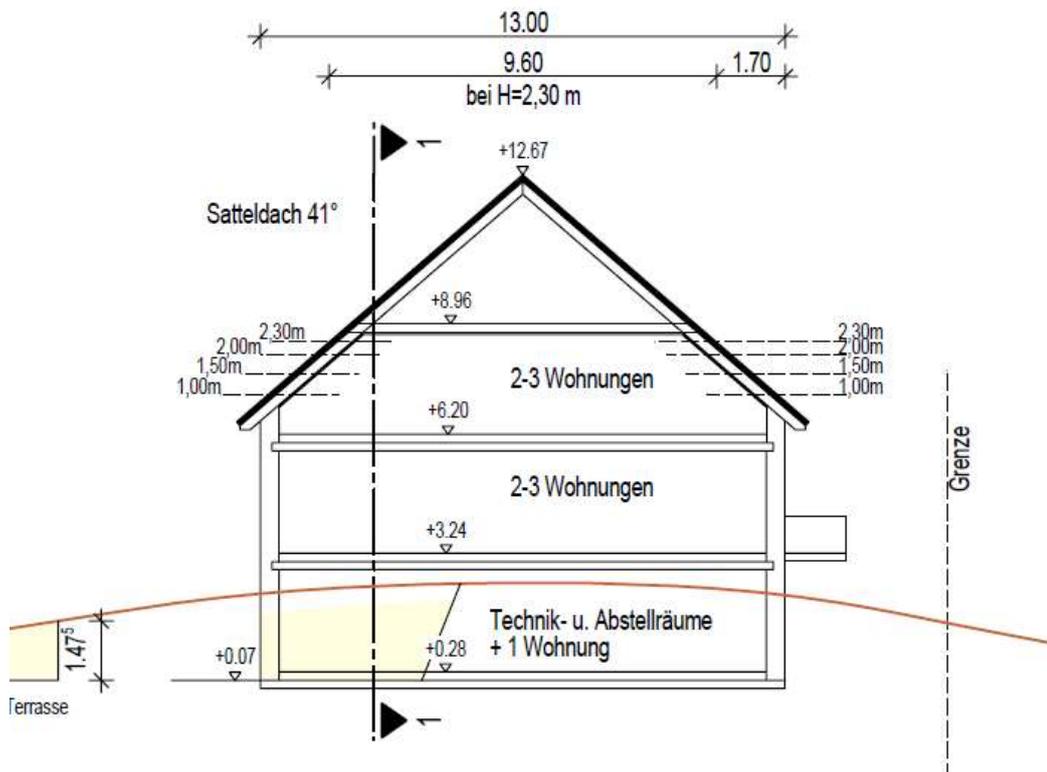


Mit folgender Gebäudestruktur:

Bild 2: Konzept von Büro „Planung und Baubetreuung Birte Mau“ vom 12.01.2024



Systemschnitt 1-1



Systemschnitt 2-2

2 KONZEPT

2.1 Ausstattung

Die Grundrissplanung ist dem Bild 1 zu entnehmen. Danach sind 6 bis 8 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 35-70 m² geplant.

Danach verfügen alle Wohnungen über

- einen Stellplatz,
- einen Balkon oder eine Terrasse und
- einen Abstellraum im Kellergeschoss.

Mindestens eine Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Gleiches gilt für den Waschraum und den Trockenraum im untersten Geschoss.

Das Wohnhaus wird im KfW 55 Standard nach EnEV 2016 erstellt. Fernwärme (liegt im „neuen“ Brenkenhagener Weg): Denkbar ist auch der Bau von einer Wärmepumpe sowie weitergehenden Anlagen der regenerativen Energien.

2.2 Vermietung

Das Grundstück bleibt im:

- Eigentum der Künzel GmbH & Co.KG.

Der Vorhabenträger ist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde berechtigt, alle sich aus dem mit der Gemeinde geschlossenen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für ihn ergebenden Rechte und Pflichten auch auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein solcher liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

Über diese erfolgt die Vermietung. Der Ansprechpartner für die Vermietung vor Ort ist:

- Firma Künzel GmbH & Co.KG in Grömitz

Die Zielgruppen sind aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Grömitz ältere und jüngere Personengruppen sowie Familien. Die Wohnungsgrößen von 35 m² bis 70 m² (2 bis 4 Zimmer-Wohnungen) sowie die dazu geplanten Zimmergrößen, sind für normale Wohnverhältnisse gedacht. Es soll auf ein gesundes Altersverhältnis innerhalb des Hauses bei der Wohnungsvergabe geachtet werden.

Mitarbeiter des Unternehmens Künzel GmbH & Co.KG und deren Familien, werden bevorzugt bei der Vermietung ausgewählt.

Die Bewirtschaftung der Anlage vor Ort erfolgt durch die Künzel GmbH & Co. KG.

Darüber hinaus wird im Mietvertrag mit dem jeweiligen Mieter vereinbart, dass nur eine Hauptnutzung (Dauerwohnen mit 1 Wohnsitz) der Wohnung zulässig ist und eine Zuwiderhandlung zur Kündigung des Mietverhältnisses führt.

2.3 Mietpreise

Die Vermietung erfolgt zu ortsüblichen Nettomietpreisen.

3 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planung erfolgt durch ein wirtschaftlich tragfähiges Unternehmen.