

B e g r ü n d u n g

GR02Ä49B

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Grömitz

für die Grundstücke östlich der Trift, nördlich der Kleinen Weide, westlich der Mühlenstraße (31 - 37), Krusekoppel und Grüntal

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde durch Erlaß vom 22.02.1974 (Az.: 816 - 813/04 - 55.16 (49)) genehmigt. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, betreffend die Grundstücke westlich der Mühlenstraße sowie das Flurstück 103/35 ist ebenfalls rechtskräftig. Um befürchtete städtebauliche Mißstände durch den Nutzungskatalog der Mischgebiete zu verhindern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, beschloß die Gemeindevertretung am 07.12.1989 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49. 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 der Änderung umfaßt im wesentlichen die Grenzen des Ursprungsplanes, die nördlichen Grundstücke entlang der Trift werden aus Gründen der Übersichtlichkeit der Bauleitpläne der

Gemeinde nun im gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 46.2 überplant. Für diesen Bereich wird eine Teilaufhebung erforderlich.

3. Planungen

3.1 Bebauung

Wesentliche Änderung des Planes ist die Festsetzung weiter Planbereiche nun als Allgemeines Wohngebiet. Lediglich entlang Trift, Kleiner Weide und Mühlenstraße verbleibt es bei der Mischgebietsnutzung.

Hierbei übernimmt ein differenzierter Nutzungskatalog die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe gewährleisten ein Fortbestehen der derzeitigen Strukturen. Die getroffene Festsetzung dient nicht der Verhinderung jeglicher Einzelhandelsbetriebe; im Interesse der Vermeidung einer Konzentration solcher Betriebe und dem damit verbundenen Wandel der bisherigen Gebietscharakteristik (Wohnen, Handwerksbetriebe, Läden), erscheint es sinnvoll, derartige Einrichtungen nur ausnahmsweise zuzulassen. Städtebauliches Ziel ist ein kleinteiliges Mischgebiet zur Förderung von Kleinbetrieben, in Verbindung mit Wohnen, unter Wahrung der kleinteiligen Struktur. Aus diesem Grunde sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig, Geschäfts- und Büroge-

bäude sowie Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

Für die übrigen Baugebiete erfolgt entsprechend dem Bestand eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, wobei zur Stärkung des Fremdenverkehrscharakters Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Das Maß der Nutzung wird im wesentlichen nur in der zulässigen Grundfläche aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend dem Bestand geringfügig reduziert. Die Geschoßflächenzahl bleibt durchgängig unverändert, ebenso die Zahl der Vollgeschosse. Um unkontrollierbaren Erweiterungen in den Dachgeschossen durch zusätzliche Dachgeschoßbauten, die in der Regel nicht Wohnzwecken sondern der Vermietung dienen, zu begegnen, wird festgesetzt, daß die Geschoßfläche in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen ist (wie im Ursprungsplan).

Zur angestrebten Wahrung des Gebietscharakters werden einzelne überbaubare Flächen festgesetzt.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bleibt im wesentlichen unverändert. Für den entsprechend einer Planstudie des Straßenbauamtes Lübeck vorgesehenen Ausbau der B 501 wird der erforderliche Flächenbedarf gesichert. Ein Ausbau der Trift wird nicht für nötig befunden, so

daß hier der Bestand beschrieben wird. Neu geschaffen wird eine Verbindung von Grüntal in das angrenzende Neubaugebiet Am Hufen (vgl. B-Plan Nr. 46.2).

Bei Straßenbaumaßnahmen ist mindestens acht Monate vor Baubeginn Kontakt mit dem zuständigen Fernmeldeamt aufzunehmen.

Die B 501 verursacht einen äquivalenten Dauerschallpegel von 74 dB(A) am Tage und von 66 dB(A) in der Nacht (s. Anlage). Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da für aktiven Schallschutz (Wände o.ä.) innerhalb der Ortschaft kein Raum ist, wird auf passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) zurückgegriffen.

Grünplanung

Planungsziel ist die Erhaltung vorhandener Grünflächen und eine verbesserte Durchgrünung des Straßenraumes Kleine Weide, Mühlenstraße. Die Fläche für Landwirtschaft, angrenzend an die Bauflächen entlang der Trift, muß aufgrund der Neubauplanungen der Gemeinde entfallen. Stattdessen erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche Hausgärten, die sich am Bestand orientiert. Vorhandene Knicks und Einzelbäume sind zu erhalten.

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-, Versorgungs- 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 15.01.1992

- Der Bürgermeister -
(Gehrke)



Anlage

DIN 18005
Schallschutz im Städtebau

Gemeinde Grömitz
B-Plan 49, 2. Änderung

Immissionsberechnung: B 501 Kleine Weide

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 |