

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 52.2
für das Gewerbegebiet B 501 - K 46 in Grömitz,
Gemeinde Grömitz

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur von Grömitz

Der Ort Grömitz stellt mit 7000 Einwohnern den ländlichen Zentralort für seine Gemeinde dar. Die nächstgelegenen Unterzentren sind Neustadt und Oldenburg. Neben der Zentralitätsfunktion dominiert der Fremdenverkehr. Direkt an der Ostsee gelegen, befindet Grömitz sich in einem Fremdenverkehrsordnungsraum. Mit jährlichen Übernachtungen von 2.0 Millionen kann der Fremdenverkehr als Hauptfunktion gewertet werden.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt mit 8.9 ha vor dem westlichen Orts-
eingang von Grömitz. Es wird begrenzt

- im Osten durch die Achse der K 46
- im Süden durch die B 501
- im Westen überwiegend durch das Flurstück 13/1 und
- im Norden durch ein Trennstück des Flurstückes 12/1
sowie das Flurstück 11/1.

Zur Zeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 12.2.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.16, genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 12. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 2. Juni 1982, Az.: IV 810 d - 512.111 - 55.16 - 12. Änderung, zugrunde.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die Erschließung des Gewerbegebietes sichern. Mit Hilfe der neuen Gewerbeflächen wird den im Ortskern ansässigen Betrieben eine Verlagerung in einen weniger störanfälligen Bereich ermöglicht.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine von der B 501 abzweigende Planstraße. Die B 501 erhält zwischen der K 46 und der Einmündung der Planstraße einen kombinierten Geh- und Radweg.

Sollte noch eine Erweiterung des GE-Gebietes notwendig werden, so ist diese unter Einbeziehung einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches möglich, bei gleichzeitiger Verlängerung der Planstraße (angedeutete Verlängerung).

Durch die vorhandenen Knicks um das Gewerbegebiet ist eine Abschirmung des Geländes gegeben. Um diese zu verstärken und einen akzeptablen Ortseingang zu schaffen, wird die Bepflanzung im östlichen und südlichen Teil ergänzt. Auf eine Abschirmung im nördlichen Teil wird verzichtet, um eine evtl. Erweiterung des Gewerbegebietes nicht unnötig einzuengen.

Der Pflanzriegel im Osten bis zur K 46, der öffentlichen Grünfläche um das Regenrückhaltebecken, ist mindestens 5-reihig auszubilden. Hier sind Gehölze für feuchte Standorte wie Weiden, Eschen, Erlen und vereinzelt Pappeln, einzustreuen. Die öffentliche Grünfläche um das Regenrückhaltebecken sollte insgesamt als extensive Vegetationsfläche ausgelegt werden. Die Fläche kann ohne weiteren Ausbau als Regenrückhaltebecken für das vermehrt anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet dienen. Der Gemeinde wird für Oberflächenentwässerung und für Unterhaltungsarbeiten ein Leitungsrecht an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches von der öffentlichen Grünfläche bis zur Er-

schließungsstraße eingeräumt. Die gesamte öffentliche Grünfläche um das Regenrückhaltebecken ist mit Wildrasen anzulegen. Bei Bedarf an Boden kann die Südostecke der vorgenannten Fläche um ca. 1.50 m abgetragen werden, um die Einsicht in die Grünfläche für Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer zu verbessern.

Die Begrünungsmaßnahmen zur B 501 und zur Grünfläche sind als Teil der Erschließung anzusehen. Die Bepflanzungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme im Bereich eines jeden einzelnen Grundstückes abgeschlossen sein. Sie sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die im B-Plan als Darstellungen ohne Normcharakter angegebenen Höhen sind angestrebte Geländehöhen. Sie sollen die geplante Terrassierung des Geländes darstellen. Da das Gelände frei im Blickfeld dessen ist, der Grömitz verläßt, sollen die Terrassen (an den Grundstücksgrenzen) nicht durch Stützmauern erzielt werden, sondern durch Böschungen 1 : 3.

Das Gelände östlich der Erschließungsstraße wird aufgrund der Höhenlage der Richelsen'schen Fläche und des vorhandenen Auslaufes zur K 46 bis zu 1.00 m aufgefüllt. Dies wird erforderlich, um eine Oberflächenentwässerung dieser Grundstücke zu ermöglichen und um den Höhenunterschied zur Straße - ca. 2.00 m - zu vermindern.

Dem oben angeführten Bepflanzungskonzept liegt ein ausführlicher Grünordnungsplan zugrunde, der sowohl in die Planzeichnung (Teil A) als auch in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes eingeflossen ist.

Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen werden nicht getroffen. Die besonderen topographischen Verhältnisse sprechen gegen eine solche Festsetzung. Sie sollte dem Baugenehmigungsverfahren in Einzelfall überlassen werden. Insbesondere wird hierbei an spezielle Betriebsarten (z.B. Rampenbetriebe o.ä.) gedacht.

- Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der B 501 und K 46 nicht angelegt werden.
Die Herstellung des Einmündungsbereiches der Planstraße in die B 501 erfolgt unter Berücksichtigung der RAL - K - 1.
Entsprechende Detailunterlagen werden vor Baubeginn dem Straßenbauamt Lübeck zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
- Die im Bebauungsplanentwurf auf der B 501 ausgewiesene Linksabbiegespur dient der Flächensicherung. Die Herstellung dieser Linksabbiegespur ist z.Zt. nicht vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung erfolgen durch den Zweckverband Karkbrook. Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen. Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen. Eine Gasversorgung ist möglich.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen.

Für Bauvorhaben, die sich mehr als 20 m den 11 KV-Freileitungsanlagen nähern, sind der Schleswig AG die Bauunterlagen zur Stellungnahme und Genehmigung rechtzeitig vorzulegen.

Es sind der Schleswig AG geeignete Plätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabeln sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen, vorwiegend Gehwege, kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gemäß § 24 BBauG vorgesehen.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

- 6.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

- Erwerb, Freilegung und erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung und Beleuchtung sowie Begrünung 2.145.000,-- DM

- 6.2 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt aufgrund des Erschließungsvertrages durch die Kreisentwicklungsgesellschaft Ostholstein.

- 6.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

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

Grömitz, den 14.10.1982

1. Stellvertreter
- Des Bürgermeisters -

Böben

