

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57 - Steilküste - östlich des Königsredders vom Steilufer bis zur Bootshalle, Gemeinde Grömitz

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz mit rd. 6.000 Einwohnern liegt im Osten des Kreises Ostholstein. Der Hauptort Grömitz wurde gem. § 10. 2. 3 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein als ländlicher Zentralort eingestuft. Den südlichen Teil des Gemeindegebietes rechnet der Landesraumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, der nördliche Teil (ab Lenste) dagegen gehört zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen.

Die fremdenverkehrsjährlichen Übernachtungszahlen betragen rd. 1,5 Millionen. Mit 250 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde gewertet werden. Die weitere Entwicklung der Gemeinde Grömitz wird sich im wesentlichen auf Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung erstrecken sowie in der Stärkung und Verbesserung der vorhandenen privaten und öffentlichen Fremdenverkehrseinrichtungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 501 mit Anschluß an die BAB A 1.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz, Flur 2 und umfaßt ca. 2,33 ha. Das B-Plangebiet liegt südlich der Straße "Königsredder" am Yachthafen.

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 am 16.5.1977 - Az.: IV 810 b/- 812/2 - 55.16 - genehmigte 2. Flächennutzungsplanänderung und die in Aufstellung befindliche 3. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zum B-Plan läuft, zugrunde.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die unzureichende stellplatzmäßige Versorgung des Yachthafens zwingt zur Anlage einer größeren Stellplatzanlage in Hafenhöhe am südwestlichen Ortsrand von Grömitz. Die Kapazität des Stellplatzes wird wie folgt errechnet:

Stellplatzbedarf:

max. Hafenkapazität 764 Boote,

je 2 Boote ein Stellplatz = 382 St.

zuzügl. 20 % für Besucher = 76 P.

Stellplatznachweis

Im Yachthafen verbleiben = 155 St.

Stellplätze geplant = 252 St.

insgesamt 407 St.

Parkplätze geplant = 84 P.

Der geplante Parkplatz und die geplante Stellplatzfläche sollen im wesentlichen den Besucherverkehr des Yachthafens mit seinen Einrichtungen aufnehmen.

Die Stellplätze innerhalb des Hafengeländes sind für den Andienungs- und Wirtschaftsverkehr sowie für Beschäftigte gedacht. Diese Entflechtung zielt auf eine verkehrliche Beruhigung im Yachthafen ab. Die Anbindung des Park- und Stellplatzes an das klassifizierte Straßennetz ist lang-

fristig gemäß den Aussagen des Generalplans der Gemeinde Grömitz geplant.

Um den Erfordernissen der Befriedigung des Stellplatzbedarfs des Yachthafens angemessen gerecht zu werden, ist im Zuge eines Interessenausgleichs die Ausweisung eines 0,93 ha großen Wohngebietes mit 8 Baugrundstücken für Familienheime notwendig. Nur ausnahmsweise zugelassen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von dieser Festsetzung entsprechend dem § 1 Abs. 5 BauNVO wurde Gebrauch gemacht, um Unterschiede zu den anschließenden WA-Gebieten herauszustellen.

In diesem WA-Gebiet soll ein ungestörtes Wohnen ermöglicht werden. Gewisse Beeinträchtigungen durch den Yachthafenbetrieb sind aufgrund der Lage nicht auszuschließen.

Mit Rücksicht auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten erfolgte eine Beschränkung von 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Eine Ausweisung als Reines Wohngebiet wird allerdings für zu stark einschränkend gehalten, da als Ausgleich nördlich anschließende Wohngebiete größere Wohngebäude ausweisen.

Die Erschließung ist über einen Wohnweg mit Wendeschleife geplant. Dieser Wohnweg bildet aus Gründen einer höheren Verkehrssicherheit mit dem Königsredder und der Straße "Am hohen Ufer" eine echte Kreuzung.

Zur Trockenhaltung von Kellern sind auf dem niederschlagsstauenden Mergel Ring- bzw. Flächendrainagen einzuplanen.

Von großer Wichtigkeit ist die Bildung eines neuen begrüntem südlichen Ortsrandes. Durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan sollen die Voraussetzungen für eine sachgerechte Durchführung geschaffen werden. Die Erstellung der Erdwälle, der Begrünung und der Einfriedigung des Parkplatzes sind als Bestandteil der Erschließungsanlage zu werten. Die Erschließung gilt dann als abgeschlossen, wenn die entsprechenden Bepflanzungen durchgeführt und angewachsen sind. Eine entsprechende Festsetzung ist im Erschließungsvertrag aufzunehmen und ggfl. im WA-Gebiet bei Grundstücksveräußerungen vertraglich zu fixieren.

Die Anpflanzung zur freien Landschaft ist vom Erschließungsträger zu erhalten.

Ein Immissionsschutz für die angrenzenden WA-Gebiete ist lt. Vornorm DIN 18005 Ziff. 2.12 nicht erforderlich, da der äquivalente Dauerschallpegel für den ruhenden Verkehr mit 50,- dB (A) angegeben wird. Zulässig ist tagsüber im WA-Gebiet ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55,- dB (A).

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorzunehmen. Das Abwasser ist der Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. Der Anschluß an die zentrale Gasversorgung ist möglich.

Für die Müllbehälter bzw. Container ist ein Stellplatz vorzusehen. Die Behälter sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Die für die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswig sind Sicherheitsabstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern darf Licht hoher Intensität zur See hinausgestrahlt werden

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher dem Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

1. Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 25 BBauG).
2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

3. Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Andernfalls kann eine Grundstücks-umlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen durchgeführt werden.
7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Ausbau der Erschließungsstraße (Profil A) und die Anlegung des Park-u.Stellplatzes die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

7.1 Kostenberechnung im einzelnen

7.11 Umfang des Erschließungsaufwandes.

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

- 7.111 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 13.100,--

- 7.112 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 75.000,--

- 7.113 die Errichtung der Erdwälle in die Begrünung des WA-Gebietes DM 25.000,--

- 7.114 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
Gesamtkosten DM 113.100,--

Erschließungsbeiträge = 90 %
der Gesamtkosten DM 101.700,--

von der Gemeinde zu tragender
Anteil = 10 % d. Gesamtkosten DM 11.300,--

7.115 für die Errichtung der Begrünung
des Park-u. Stellplatzes mit den
festgesetzten Wällen, Bäumen DM 340.00,--
und Knicks
insgesamt von der Gemeinde
zu tragen DM 351.300,--
=====

7.12 Kosten, die nicht zum Erschließungs-
aufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)
Kanalkosten und Kosten der Wasserver-
sorgungsanlage werden vom Zweckverband
Karkbrook umgelegt.

Die Kosten für die Anlegung des Park-
platzes sind außerhalb des beitrags-
fähigen Erschließungsaufwandes zu fi-
nanzieren.

7.2 Vorgesehene Finanzierung und Maßnahmen zur Verwirk-
lichung.

Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Ge-
meinde (z.B. durch Entnahme aus der allgemeinen
Rücklage). Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Ver-
wirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erfor-
derlich.

Grömitz, den 12. FEB. 1982 .

- Der Bürgermeister -

