

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEAUNGSPLANES NR. 85

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DES NIENHAGENER WEGES

BZW. BEIDSEITIG DES GAUSKROGES IN GRÖMITZ

7. AUSFERTIGUNG

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB § 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	2
2.	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Verkehr	3
2.3	Grünordnung	4
3.	Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85	4
3.1	Veränderung der Baugrenzen und Firstrichtungen	4
3.2	Veränderung der Geschossigkeit	5
3.3	Absicherung der Versorgungseinrichtungen	5
3.4	Sicherung vorhandener Bäume	5
3.5	Sicherung von Gehölzstreifen	6
3.6	Zuordnung des Ausgleiches	6
3.7	Fazit	6
4.	Emissionen vom Heizwerk	7
5.	Kosten	7
6.	Beschluss der Begründung	7

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet südwestlich des Nienhagener Weges bzw. beidseitig des Gauskroges in Grömitz;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 85 seit dem 27.06.1997. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 15. Juni 2004 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85.

1.2 Planungserfordernis

Bei der Veräußerung des Plangebietes hat sich gezeigt, dass für mehrgeschossige Wohngebäude kein Bedarf auf dem aktuellen Wohnungsmarkt besteht. Gerade die in der 1. vereinfachten Änderung gelegenen Grundstücke haben eine wesentliche Be-

deutung für die Gesamtbauflucht im Bereich der Ortseingangssituation des Nienhager Weges. Daher ist eine baldige Schließung dieser Baulücken aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Somit wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

Die beschriebene Zielsetzung soll durch die Anpassung des Plangebietes an die angrenzenden eingeschossigen Einzelhausgebietsstrukturen umgesetzt werden.

2. Planung

2.1 Bebauung

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

Teil A: Planzeichnung

(siehe dazu Zahlenangaben in der Planzeichnung):

1. Drehung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Firstrichtungen in Nord-Süd-Richtung.
2. Reduzierung der Geschossigkeit von 2 auf 1 Vollgeschosse.
3. Sicherung der vorhandenen Trafostation im Plangebiet.
4. Sicherung des vorhandenen Heizwerkes im Plangebiet.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles des Bebauungsplanes Nr. 85 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

2.2 Verkehr

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

Teil A: Planzeichnung

(siehe dazu Zahlenangaben in der Planzeichnung):

1. Sicherung der vorhandenen Zufahrt vom vorhandenen Heizwerk zum Nienhager Weg als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der Versorgungsunternehmen. Um eine ständige Befahrbarkeit dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sicherzustellen, sollte diese Zufahrt in einer wassergebundenen Form oder mit Rasengittersteinen hergestellt werden.
2. Anpassung der Planstraße an den Bestand.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles des Bebauungsplanes Nr. 85 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 zur Erschließung treffen in allen Punkten weiterhin zu.

2.3 Grünordnung

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

Teil A: Planzeichnung

(siehe dazu Zahlenangaben in der Planzeichnung):

1. Anpassung der Baumanpflanzungen innerhalb der Planstraße an den Bestand. Die Baumanpflanzungen haben einen Abstand von 5x je 2,80 m und 1x 4,50 m. Um angemessene Zufahrtsmöglichkeiten zu den neuen Grundstücken zu ermöglichen, werden zwei Bäume – die noch im Plangebiet stehen – nicht abgesichert.
2. Die parallel der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzanpflanzung wird in ihrem Bestand gesichert.
3. Die Sammelausgleichs- und –ersatzmaßnahme wird auf die 1. vereinfachte Änderung ausgeweitet.

Die Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung gelten aus dem Ursprungsplan weiterhin fort. Daher führt diese Änderung zu keiner Erhöhung der baulichen Nutzung. Ein Ausgleich im Sinne des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85

3.1 Veränderung der Baugrenzen und Firstrichtungen

(siehe dazu Änderung Nr. 1 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.1 der Begründung)

Die gedrehten Baugrenzen und Firstrichtungen führen die parallel des Gauskroges begonnene städtebauliche Struktur fort. Die dadurch möglichen 4 neuen Einfamilienhäuser passen sich hervorragend in die südwestlich des Nienhagener Weges vorhandene Gebietsstruktur ein.

Die 4 neuen Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Haus erzeugen weniger Zielverkehr, als der Bau von zwei II-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Somit führt die Änderung zu keinen weiteren lärmtechnischen Beeinträchtigungen der Anwohner.

Die Straße Gauskrog ist so dimensioniert, dass die Erschließung der Grundstücke gesichert ist.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ändern sich nicht. Folglich sind Auswirkungen der Änderungen auf die Grundzüge nicht erkennbar.

3.2 Veränderung der Geschossigkeit

(siehe dazu Änderung Nr. 2 in der Planzeichnung, Punkt 2.1 der Begründung)

Die Geschossigkeit wird reduziert. Dadurch vermindern sich die Eingriffe in das Landschaftsbild. Gleichzeitig ist im Bereich südwestlich des Nienhagener Weges eine Eingeschossigkeit üblich. Dadurch passt sich das Plangebiet nach dieser Änderung noch besser in die angrenzende Gebietsstruktur ein.

Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Zielkonzeption der Gesamtplanung aus.

3.3 Absicherung der Versorgungseinrichtungen

(siehe dazu Änderung Nr. 3 und 4 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.1 und 2.2 der Begründung)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Trafostation bzw. das Heizwerk entsprechen dem Bestand. Um die Erschließung des Heizwerkes sicherzustellen, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes z.G. der Versorgungsunternehmen erforderlich. Das davon betroffene Flurstück 74/57 ist noch nicht veräußert. Daher ist diese Änderung durch einen entsprechenden Eintrag in das Grundbuch noch kurzfristig umsetzbar.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die geänderten Standorte der Versorgungsanlagen haben keine Auswirkungen auf die geplante Fortführung der Gebietsstruktur. Somit wirkt sich diese Änderung ebenfalls nicht auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 aus.

3.4 Sicherung vorhandener Bäume

(siehe dazu Änderung Nr. 5 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.2 und 2.3 der Begründung)

Bei der Erschließung wurde statt einer Baumreihe eine Baumallee angepflanzt. Diese dient wesentlich besser der Durchgrünung des Gebietes und hat eine höhere Wirkung auf die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Baugebiet. Somit entspricht diese Änderung der Zielvorstellung der Gemeinde, hier eine Spielstraße durchzusetzen. Eine Änderung der Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 bewirkt die Aufnahme zusätzlicher Bäume somit nicht.

3.5 Sicherung von Gehölzstreifen

(siehe dazu Änderung Nr. 6 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.3 der Begründung)

Parallel des westlichen Plangebietrandes wurde der Grünstreifen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 85 und des dazugehörigen Grünordnungsplanes gepflanzt. Dabei wurde der Gehölzstreifen etwas schmaler angelegt, als angedacht. Trotzdem erfüllt er mit seiner vorhandenen Höhe und Dichtigkeit seine Aufgabe als Ortsrandbegrünung. Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 aus.

3.6 Zuordnung des Ausgleiches

(siehe dazu Änderung Nr. 7 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.3 der Begründung)

Der Ausgleich für das Plangebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 85 ermittelt. Da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht ändert, ist kein erneuter Ausgleich erforderlich. Allerdings gelten die ermittelten Ausgleichsflächen auch für das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung. Darauf wird durch den ergänzten Einschrieb nur verwiesen. Diese „Erläuterung“ wirkt sich folglich nicht auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 aus.

3.7 Fazit

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 hat keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 85.

Aus den genannten Gründen sind alle Änderungen von untergeordnetem Gewicht bzw. von unwesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Daher führen sie:

- ⇒ Zu keinem Verlust des planerischen Grundgedankens,
- ⇒ Zu keinem Verlust der bisherigen Konzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Gesamtplanung,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung.

Folglich greifen die aufgeführten Änderungen und Gründe nicht in das Leitbild des Bebauungsplanes Nr. 85 und rechtfertigen daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch.

4. Emissionen vom Heizwerk

Das im Plangebiet vorhandene Heizwerk fährt nur zwei Heizkessel, die kaum Geräusche entwickeln. Schaltgeräusche fallen weg, da die Kessel nur zu Beginn und zum Ende der Heizsaison an- bzw. wieder abgeschaltet werden. Durch Heizkessel werden in der Regel auch keine gesundheitsschädigenden Gerüche oder Abgase produziert. Im übrigen muss die EON Hanse AG nach den geltenden Richtlinien ständig sicherstellen, dass an der Außenwand des Heizwerkes im WA-Gebiet tags 45 dB und nachts 35 dB eingehalten werden. Dies kontrolliert jährlich der zuständige Schornsteinfeger. Sobald höhere Immissionen jeglicher Art vermutet werden, ist die EON Hanse AG angehalten, Nachmessungen vornehmen zu lassen bzw. entsprechende schalllimitierende Maßnahmen durchzuführen.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 2. November 2004 gebilligt.

Grömitz, 03.11.2004




(Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 10. Nov. 2004 in Kraft.