12. DEZEMBER 2008

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET IM ZENTRUM VON GRÖMITZ, ZWISCHEN DER WICHELDORFSTRAßE, DER GUTENBERGSTRAßE UND DER FISCHERSTRAßE (WICHELDORFSTRAßE 9 BIS 17)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (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/ Planungserfordernis**	**3**
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**	**5**
4	**Begründung des Bebauungsplanes**	**5**
4.1	Bebauung	5
4.2	Erschließung	6
4.2.1	Stellplätze	6
4.2.2	Parkplätze	7
4.3	Grünordnung	7
4.3.1	Grünplanung	7
4.3.2	Eingriff und Ausgleich	7
4.3.3	Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope	7
4.3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
5	**Immissionen und Emissionen**	**8**
5.1	Emissionen	8
5.2	Immissionen	8
6	**Ver- und Entsorgung**	**9**
7	**Hinweise zum Bodenschutz**	**9**
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**10**
9	**Kosten**	**10**
10	**Beschluss der Begründung**	**10**

B E G R Ü N D U N G

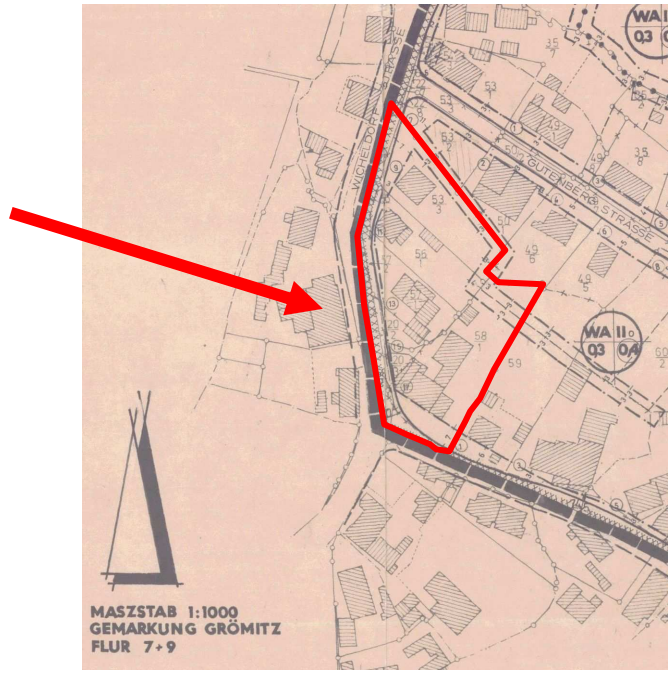
zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet im Zentrum von Grömitz, zwischen der Wicheldorfstraße, der Gutenbergstraße und der Fischerstraße (Wicheldorfstraße 9 bis 17);

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 09.04.1998 der Bebauungsplan Nr. 41. Er setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baugesetzbuch fest.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 41:



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch in einem vollständig um- und bebauten Gebiet. Der Plan dient der intensiveren Nutzung des Innenbereiches. Die bereits zulässige bebaute Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt 1.140 m². Sie wird um ca. 80 m² erhöht. Somit liegt sie unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt am 31.07.2008

wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 beschlossen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Plangebiet ist der Um- bzw. Neubau einiger Gebäude vorgesehen. Hier sollen neben Wohnungen auch Gaststätten und Läden entstehen, die über die eigentliche Versorgung des Gebietes hinaus gehen. Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 41 für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung fest. Danach sind hier Läden nur für den örtlichen Bedarf zulässig.

Das Plangebiet liegt direkt an der Wicheldorfstraße. Diese verbindet die Fußgängerzone Kirchenstraße mit der Kurpromenade an der Ostsee. Da diese Verbindung von Urlaubern intensiv genutzt wird, haben sich an der Wicheldorfstraße im Altbaubestand diverse Läden und Gaststätten für diese Zielgruppe angesiedelt. Somit dienen diese Läden nicht nur der Versorgung des Gebietes. Eine Allgemeine Wohngebietsstruktur besteht hier folglich nicht mehr.

Gleichzeitig ist im Plangebiet eine verhältnismäßig dicht bebaute innerstädtische Struktur mit einem hohen Anteil Wohnungen bei gleichzeitiger Durchmischung durch Dienstleistungsbetriebe und kleinere Gewerbetreibende vorhanden. Die Bedeutung der Wicheldorfstraße als Einkaufstraße besteht allerdings nur in der Hauptsaison. Aus städtebaulicher Sicht soll daher die Wohnnutzung im Plangebiet erhalten bleiben, damit das Gebiet auch außerhalb der Saison belebt ist.

Daher soll aus Sicht der Gemeinde der Wohnstandort bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Läden und Gaststätten, die sich am saisonalen Bedarf orientieren, langfristig erhalten bleiben.

Dabei soll auch eine Nachverdichtung erfolgen. Diese hat aus gemeindlicher Sicht Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen am Ortsrand.

Um diese Zielvorgaben realisieren zu können, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Die nördlich gelegenen Flurstücke sind mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die Satteldächer bis 45 Grad haben. Auf dem südlich gelegenen Flurstück steht ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Vor allem die Umgebung im Kreuzungsbereich Wicheldorfstraße/Fischerstraße ist geprägt von dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach.

Die Erschließung der Grundstücke Wicheldorfstraße 9 bis 13 erfolgt über die Wicheldorfstraße. Das Grundstück Wicheldorfstraße 15 ist hingegen über die Fischerstraße erschlossen.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie der Ziffer 1.1 sowie dem Bild 2 zu entnehmen sind, entspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WB-Gebiet	3.790 m²	92 %
Verkehrsfläche	310 m²	8 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**4.100 m²** **0,4 ha**	**100 %**

4.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

Planzeichnung:

⇒ Das Plangebiet wird zukünftig als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Gebietskategorie dient der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in überwiegend bebauten Gebieten, die aufgrund der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung und der sonstigen vorhandenen nach § 4a Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen.

⇒ Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 erhöht, um hier eine bessere bauliche Nutzung der zum Teil recht großen und zentral gelegenen Grundstücke zu ermöglichen.

⇒ In der Umgebung haben die Gebäude die gleiche Grundfläche auf alle Geschosse verteilt. Hier soll eine Anpassung erfolgen. Daher wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Staat dessen erfolgt nur noch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Geschosse. Die Nutzung der Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

⇒ Ursprünglich war eine Neuordnung des Grundstückszuschnittes des südlich gelegenen Flurstückes (WB-2-Gebiet) geplant. Allerdings ließ dieses sich bisher realistisch nicht umsetzen. Daher wird die Baugrenze zukünftig so abgeändert, dass jedes Grundstück für sich optimal bebaubar ist.

Text:

⇒ Im Plangebiet werden zukünftig die Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, die hier nicht vorhanden sind und deren Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht auch nicht gewollt sind, wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen.

⇒ Die Höhenentwicklung soll sich auch zukünftig an der Umgebung orientieren. Daher erfolgen die Einschränkung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sowie die Definition des dazugehörigen Bezugspunktes. Dabei ist die Höhe des Bezugspunktes geringer als der nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Dadurch sollen gestelzt wirkende Gebäude im durch Läden und Gasstätten geprägten Gebiet verhindert werden.

⇒ Damit zu den neuen Gaststätten im WB-2-Gebiet auch Außensitzbereiche angeboten werden können, erfolgen die Festsetzungen, dass die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen um 100 m² überschritten werden kann und diese Flächen auch außerhalb der Baugrenzen liegen dürfen. Diese Festsetzungsformen verhindern, dass für die gewerblichen Terrassennutzungen die Grundflächenzahl noch weiter erhöht wird. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl könnte möglicherweise die Folge haben, dass keine Außenterrassen, sondern feste, bauliche Anlagen entstehen.

⇒ Durch die mögliche rückwärtige Bebauung in den WB-Gebiet ist eine erhöhte Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrten und Stellplätzen erforderlich. Daher wird eine zulässige Erhöhung der versiegelbaren Flächen festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Die dafür getroffenen Aussagen in der Begründung gelten unverändert fort.

4.2 Erschließung

An der Erschließungssituation ändert sich nichts gegenüber den Ursprungsplan.

Durch die Planung können größere Grundflächen im zweiten Vollgeschoss gebaut werden. Dadurch erhöht sich die nutzbare Fläche wie folgt:

Nutzung	Neue GFZ		Alte GFZ		Wohnfläche
WR-1-0,35 (2.270 m²)	1.590 m²	-	910 m²	=	680 m²
WR-2-0,35 (1.520 m²)	1.060 m²	-	610 m²	=	450 m²
Summe	940 m²	-	0 m²	=	1.130 m²

Geht man von einer Bruttowohnfläche von 90 m² je Wohnung aus, so ermöglicht diese Planung ca. 13 Wohnungen mehr, als es bisher möglich ist.

Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x 13
MGS (Pkw/h) = 4,5 Pkw/h

Die angrenzenden Straßen sind ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlichen Zielverkehr aufnehmen zu können.

4.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze vor Ort unterbringen zu können.

4.2.2 Parkplätze

Im Plangebiet sind bis zu 13 Wohneinheiten mehr geplant. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 2 bis (: 3 =) 4 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes erscheinen 2 Parkplätze als ausreichend. In der Umgebung von 300 m Radius bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Grünplanung

An der Begrünungssituation ändert sich nichts gegenüber den Ursprungsplan.

4.3.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird für den südlichen Bereich die Grundflächenzahl leicht angehoben. Dadurch können:

Neu: 3.790 x 0,35 = 1.327 m²
Alt: 3.790 x 0,30 = - 1.137 m²
190 m²

mehr bebaut werden. Zudem erfolgt die Festsetzung eines erhöhten Versiegelungsgrades. Da aber die Baunutzungsverordnung von 1977 keine Versiegelungsgrenze festgesetzt hat, konnten Stellplätze gemäß dem Bedarf entstehen. Somit liegt die bisher zulässige Versiegelung über die heute nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung geltende Versiegelungsgrenze.

Durch die Orientierung der Bauhöhen an dem Bestand erfolgen auch keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Ein Ausgleichsbedarf ist somit nicht erkennbar.

4.3.3 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

4.3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Durch die Planung werden maximal 10 neue Wohnungen ermöglicht.

Ein Spielplatz befindet sich auf der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Zudem gibt es in Grömitz selbst ausreichend Vereine und Verbände, die für Kinder und Jugendliche ein breitgefächertes Freizeitangebot bereithalten.

5 Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Im Plangebiet ist der Bau von maximal 13 zusätzlichen Wohnungen zulässig. Wie bereits in Ziffer 4.2 ermittelt, liegt das zu erwartende zusätzliche Quellverkehrsaufkommen zur morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) bei 4,5 Pkw pro Stunde. Der Verkehr fließt über die Straße Wicheldorfstraße ab und verteilt sich im Ort. Eine besondere Beeinträchtigung durch entstehenden Verkehr auf angrenzende Baugebiete ist nicht erkennbar.

Innerhalb der Baufläche können sich nur Nutzungen im Sinne § 4a Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „besondere Wohngebiet“ nach § 4a Baunutzungsverordnung einhalten. Sie betragen tags 60 dB und nachts 40 dB. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt. Da an das Plangebiet nur Misch- und allgemeine Wohngebiete angrenzenden, deren zulässige Immissionen sich nur um $\pm$ 5 dB unterscheiden, ist ein Nebeneinander aller Gebiete zulässig.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind folglich nicht zu erwarten.

5.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Das Plangebiet wird im Westen von der Wicheldorfstraße begrenzt. Diese Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Hier fließt in erster Linie Zielverkehr durch. Das gleiche gilt für die im Süden angrenzende Fischerstraße. Somit wirken keine gesundheitsbeeinträchtigenden Immissionen auf das Plangebiet.

6 Ver- und Entsorgung

Das Löschwasser kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Darüber hinaus gelten die Aussagen aus dem Ursprungsplan uneingeschränkt fort.

7 Hinweise zum Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde

mitzuteilen.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen aus dem Ursprungsplan fort.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 11.12.2008 gebilligt.

Grömitz, 19.12.2008 Siegel (Scholz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung ist am 19.12.2008 in Kraft getreten.