

Begründung

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf nördlich der Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße zwischen der Bebauung der Schulstraße im Westen und der Bebauung der Ahornallee im Osten, nördlich begrenzt durch die Bebauung an der Schulkoppel

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß in ihrer Sitzung am 10.03.94 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27, um die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einzel- und Doppelhausbebauung im Innenbereich eines Wohngebietes in Pansdorf zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau.

3. Planung

3.1 Erfordernis der Änderung

Der rechtsverbindliche Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 27 sieht in Teilbereichen des überplanten Innenbereiches eine Bebauung mit Hausgruppen vor. Zur Erschließung der bislang unbebauten Fläche sollte ursprünglich die bereits bestehende Ahornallee als Ringerschließung mit einer großzügigen Ausbaubreite fortgeführt werden. Die Wohnbebauung sollte sich zur Mitte des Gebietes hin um eine Platzanlage herum verdichten. Von diesen Planungsabsichten wurde zugunsten einer kleinteiligeren Einzel- und Doppelhausbebauung mit zum Teil reduzierter Ausnutzung abgesehen. Dieses neue Baukonzept ermöglicht neben dieser Änderung auch eine Veränderung der Verkehrsführung und eine Verringerung des Ausbaustandards der Verkehrsflächen zu einer Spielstraße.

3.2 **Bebauung**

Mischgebiet und "Allgemeines Wohngebiet"

Von der bislang verfolgten Gliederung der Bebauung in die zwei Teilbereiche der Kettenhausbebauung und der offenen Bauweise wurde abgesehen. Künftig wird für den Innenbereich einheitlich Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Entsprechend den bislang rechtsverbindlichen Inhalten des Ursprungsplanes erfolgt die Ausweisung des Innenbereiches als "Allgemeines Wohngebiet". Lediglich die beiden bestehenden Grundstücke an der Schulstraße werden in Anlehnung an die dort vorhandenen Strukturen als Mischgebiet mit einer offenen Bauweise ausgewiesen.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind als allgemein zulässig festgesetzt. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird die Planung, der stark durch Fremdenverkehr geprägten Region, gerecht. Diese Modifizierung des Nutzungskataloges orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen. Veränderungen des Nutzungskataloges sind aufgrund der angestrebten einheitlichen Gebietsstruktur für das gesamte Wohngebiet nicht wünschenswert. Die Störungen der Wohnruhe werden durch die Einschränkung der möglichen Nutzung und der Konformität des Gebietes auf ein Minimum reduziert.

Für das Mischgebiet erfolgt ebenfalls eine Einschränkung des Nutzungskataloges, so daß künftig sämtliche Arten von Vergnügungsstätten sowie Tankstellen dort ausgeschlossen sind. Diese Einschränkung des Nutzungskataloges soll verkehrsintensive Nutzungen aus dem Gebiet fernhalten und einen harmonischen Übergang zwischen dem MI- und WA-Gebiet schaffen.

In dem überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Flächen zusammengefaßt worden, um ein variables Anordnen der Baukörper zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Stellung der Baukörper wirkt in Verbindung mit den geplanten Großgrünpflanzungen raumbildend und platzbildend.

Das Maß der baulichen Nutzung ist einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschosflächenzahl wird künftig aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen verzichtet. Für den Bereich der Plangebietsmitte, mit dem ursprünglich dort geplanten zentralen Platz umrahmt von einer verdichteten 2-geschossigen Bebauung, entspricht die neu festgesetzte einheitliche Grundflächenzahl eine Reduzierung der Ausnutzung. Diese Rücknahme der GRZ von 0,3 auf 0,2 und die Festlegung der Eingeschossigkeit soll ein homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes vermitteln und in Verbindung mit der Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser den ländlichen Charakter des Siedlungsgefüges als kleinteiliges Wohngebiet stärken. Auf die Realisierung der Kettenhäuser wurde, bedingt durch die mangelnde Nachfrage nach derartigem Wohnraum in Pansdorf, verzichtet. Anstelle des ursprünglich als Platz gestalteten Aufwertung des Fußweges durch die ehemals angestrebte Kettenhausbebauung ist an der Südgrenze des Plangebietes eine Grünanlage als multifunktionale Begegnungsfläche vorgesehen.

Fläche für Gemeindebedarf

Die Fläche für Gemeindebedarf - Schule - wird Richtung Osten um ca. 25 m zu Lasten eines Baugrundstückes des WA-Gebietes erweitert. Diese Fläche ist für eine Schulerweiterung des bestehenden Schulkomplexes geplant. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde bewußt verzichtet, da sich das Schulgrundstück nur teilweise in dem überplanten Bereich befindet. Funktional und räumlich kann das Schulgrundstück dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeordnet werden, da im Bebauungsplan dort Anlagen für Verwaltungen ergänzend zu den ohnehin zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls als allgemein zulässig festgesetzt sind.

3.3 Erschließung

Die Anbindung des überplanten Wohngebietes an die vorhandenen Verkehrswege erfolgt über zwei Anschlußpunkte, die an die Ahornallee grenzen und diese als Ringerschließung fortführen. Ein weiterer Anschlußpunkt ist nur für den fußläufigen Verkehr vorgesehen und stellt den Übergang zwischen einer Anliegerstraße, als innere Erschließung des Gebietes, und der Schulstraße dar.

Das überörtliche Verkehrsnetz der nahegelegenen Bundesstraße kann aus dem Wohngebiet über die tangierende Sammelstraße Bahnhofstraße und Schulkoppel erreicht werden. Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 410 wird ebenso wie die geplante Bebauung auf dem Flurstück 428/1 entsprechend der bisherigen Anbindung auch künftig direkt an die Schulstraße angeschlossen.

Von dem ursprünglich verfolgten Erschließungskonzept einer großzügig ausgebauten Ringerschließung, ergänzt durch einen Fußweg mit zentralem Platz wurde zwischenzeitlich abgesehen. Statt dessen ist ein System von Anliegerstraßen mit einer minimalen Ausbaubreite vorgesehen. Die Fortsetzung der Ahornallee bildet nunmehr eine mit Bäumen überstellte verkehrsberuhigte Anliegerstraße. Somit wurde das Prinzip des Ringverkehrs grundsätzlich beibehalten, wobei jedoch innerhalb des Straßenverlaufes eine Veränderung des Straßencharakters vorgenommen wurde. Die in dem überplanten Bereich festgesetzten mit Großgrün überstellten Anliegerstraßen sind mit einer überfahrbaren Breite von 4,75 m als gemischte Verkehrsfläche ausgelegt. Für die Unterbringung der notwendigen öffentlichen Parkplätze sind entlang dieser Haupteerschließungswege auf einen wassergebundenen Streifen zwischen den Baumpflanzungen ausreichende Flächen vorgehalten. Eine zweite Form der Anliegerstraße bildet eine ebenfalls höhengleiche 4,75 m gemischte Verkehrsfläche, ohne seitlichen Grün- bzw. Parkstreifen. Der minimale Ausbaustandard als höhengleiche Verkehrsflächen entspricht dem ländlichen Charakter des Baugebietes. Eine Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrgasse als "gemischte Verkehrsfläche" ermöglicht die vielfältige Nutzung des Straßenraumes als multifunktionale Begegnungsfläche und die angestrebte Nutzung der Verkehrsfläche als Spielstraße.

Optisch wird der Straßenraum durch Großgrünpflanzungen eingengt, die sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als auch auf privaten Grundstücken festgesetzt sind.

3.4 Grünplanung

Die anzupflanzenden Bäume entlang der Verkehrsflächen gliedern den Straßenraum und überstellen die dort angeforderten Parkplätze. Zur Trennung der bereits weitgehend bebauten Flächen von den neu überplanten Flächen und mithin zur Abschirmung und Gliederung des Baugebietes sind an der West- und an der Ostgrenze des Geltungsbereiches Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Trennung der Neubaubebauung von dem Bestand wird im Süden durch einen vorhandenen zu erhaltenden Knick gebildet. Für die Knickpflege sind entsprechende Maßnahmen textlich festgesetzt. Zur Einfriedigung der Baugrundstücke soll entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls eine Hecke angepflanzt werden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen müssen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden. Die Art der Einzelbäume entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Ergänzend zu den vielfältig nutzbaren Verkehrsflächen der Spielstraße soll die Grünfläche an dem Übergang zu dem bereits bebauten Bereich als multifunktionaler Treffpunkt dienen. Die Einfassung des Platzes mit Großgrün betont den Mittelpunkt des Wohngebietes und grenzt die Flächen in Kombination mit der Baukörperstellung räumlich ab.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Überplanung der bereits in dem Ursprungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurde in Teilbereichen eine Reduzierung der Ausnutzung vorgenommen. In den übrigen Bereichen entspricht die Bebauungsdichte dem Ursprungsplan. Ebenfalls zu einer Verbesserung der Gesamtsituation trägt die Reduzierung der Verkehrsflächen und die starke Durchgrünung des Gebietes mit Großgrün bei. Die Eingriffsregelung findet somit für diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung keine Anwendung, da mit der Planung ein geringer Eingriff als bislang rechtsverbindlich möglich erzielt wird.

5. Immissionen

Gemäß überschläglicher Berechnung unterschreiten die von der B 207 erzeugten Emissionen in dem WA-Gebiet die Orientierungswerte lt. DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung übernimmt der Zweckverband Ostholstein.

6.3 Oberflächenwasserbehandlung und Schmutzwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll bei versickerungsfähigem Boden in den Untergrund geleitet werden. Das Oberflächenwasser der Straße wird der bereits vorhandenen bzw. geplanten Straßenwasserkanalisation zugeleitet.

6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerweherschutz in Pansdorf wird durch die "Freiwillige Feuerweh Pansdorf" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerweh ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Ratekau, 07. Juli 1994



Bürgermeister -
(Stoll)