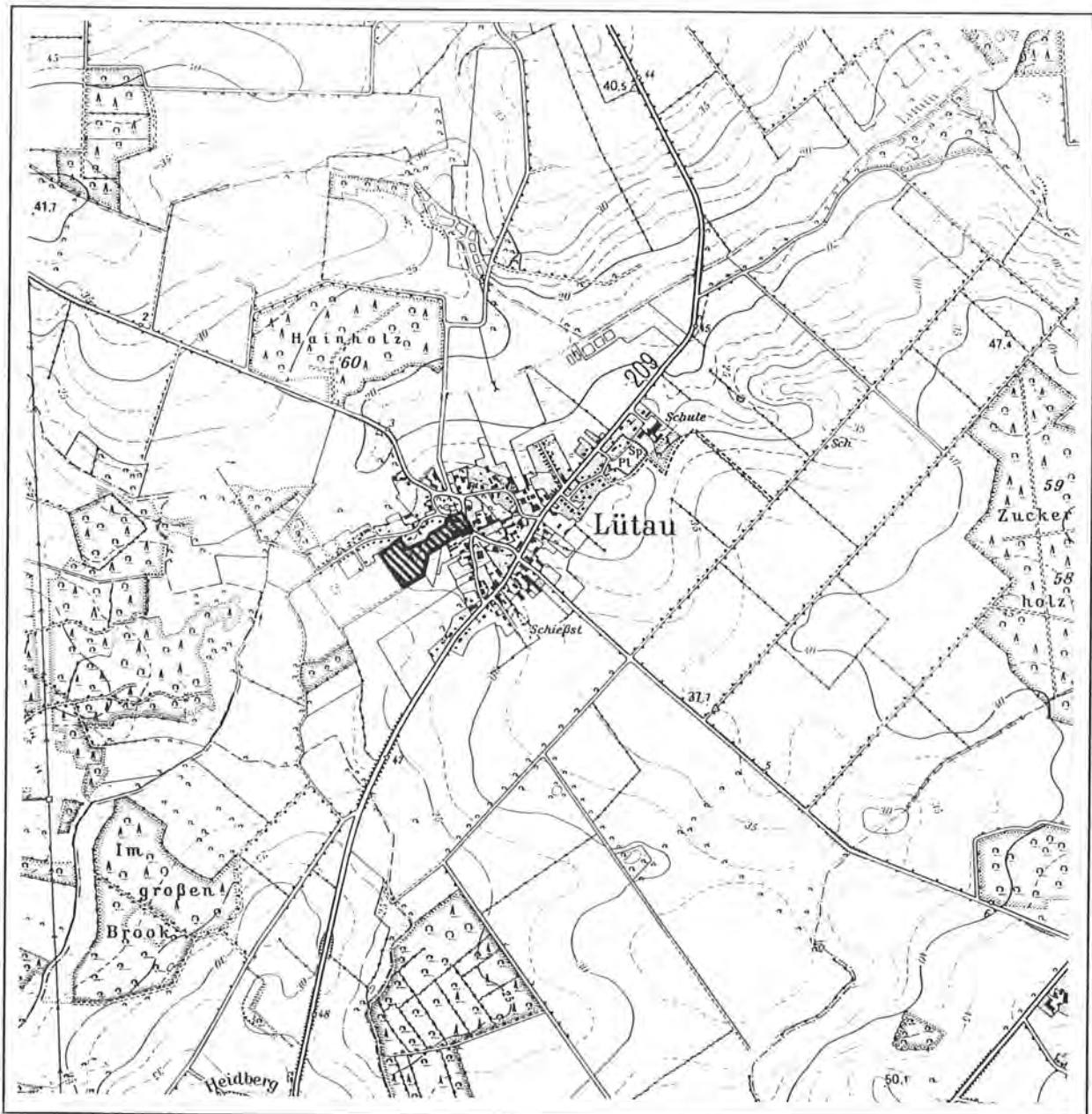


GEMEINDE LÜTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 3

GEBIET:
Zwischen Redderallee und Bundesstraße 209

BEGRÜNDUNG



1. ENTWICKLUNG AUS VORBEREITENDEN PLANUNGEN

Die Festsetzungen für das Plangebiet entwickeln sich aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lüttau, aus dem Landschaftsplanentwurf und aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Abweichungen vom Grünordnungsplan:

Die vorgeschlagene Gestaltung der Privatgärten (S.28) wird nicht übernommen, da die Grundeigentümer über die Gestaltung ihrer Gärten Entscheidungsfreiheit behalten sollen und hier eine Kontrolle über die Einhaltung diesbezüglicher Festsetzungen unrealistisch ist.

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem Plangebiet soll im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung des Dorfgebietes (MD-Gebiet) südlich der Redderallee und westlich der Querstraße zur Deckung des Wohnbedarfes bis zum Jahre 2010 ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit 25 neuen Baugrundstücken erschlossen werden. Die wegen der verkehrlichen Anbindung in den Plangeltungsbereich mit aufgenommenen beiden Dorfgebietsgrundstücke an der Redderallee und Querstraße (K 70) werden durch die neue Straßenplanung in Ihrem Bestand verändert. Betroffen ist insbesondere das einfache Kulturdenkmal an der Redderallee 1, für das ein Abbruch vorgesehen ist, um eine möglichst verkehrssichere Straßeneinmündung in die Redderallee und die K 70 herstellen zu können (Abwägungsgründe im einzelnen s.u.). Im Zuge dieser Umbaumaßnahme soll gegenüber dem Zugang zur Kirche ein dringend benötigter Parkplatz für Kirchenbesucher angelegt werden und auf Wunsch der Kirche die kleine Freifläche auf der gegenüberliegenden Seite als Parkplatz festgesetzt werden. Um den näheren Umgebungsbereich der Kirche vor ortsfremden Baumaterialien zu schützen, werden Bauweisen mit modernen Wärmedämmverbundfassaden aus Putz nur im WA-Gebiet zugelassen und ansonsten ortstypische Dachformen, Materialien und Farben festgesetzt.

Die neue Erschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße von der Redderallee aus mit abschließender Wendeanlage für Abfallentsorgungsfahrzeuge. Eine Anbindungsalternative von Norden her ist nicht möglich, da die angrenzenden in Privatbesitz befindlichen Parzellen nicht verfügbar sind. Auch wäre eine Anbindung von dort aus topografischen Gründen ungünstiger, weil hier ein Höhenunterschied von 2,30 m zu überwinden wäre. Die zum Spielplatz führende Abzweigung nach Süden bildet für die Anlieger zugleich eine kurze Verbindung zum dortigen für Spaziergänge geeigneten Feldweg.

Für die von Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht erreichbaren Grundstücke wurden Sammelplätze für Müllgefäße festgesetzt.

Die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes zur freien Landschaft hin erfolgt durch eine neue Knickpflanzung. Der nur noch lückenhaft vorhandene Knick an der Westgrenze des Flurstückes 31/4 wird auf gesamter Länge wiederhergestellt und durch Schutzzonen vor heranrückender Bebauung

gesichert. Die Pflege der auf Privatgrundstücken liegenden Knicks erfolgt durch die Eigentümer.

Auch die neue Bebauung des WA-Gebietes soll sich hinsichtlich der verwendbaren Materialien und Farben in angemessener Weise ins Ortsbild einfügen und wird daher durch einige grundlegende gestalterische Festsetzungen im Textteil des Planes geregelt.

Um auch die Möglichkeit zu bieten, größere Grundstücksanteile als 600 m² zu erwerben, werden die Baugrenzen nicht als überbaubare Einzelflächen auf den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Parzellierungen festgesetzt, sondern zusammenfassend für größere Grundstücksbereiche.

In Einzelhäusern soll die Möglichkeit gegeben werden, eine Einliegerwohnung in der Dachgeschoßebene auszubauen, nicht jedoch die Möglichkeit zum Bau von zwei nebeneinander angeordneten Wohnungen mit Doppelhauscharakter. Daher wird textlich unter Ziff. 1.4 die Grundrißgestaltung von Einzelhäusern mit zwei Wohnungen entsprechend geregelt. Doppelhäuser sollen nur in beschränktem Umfang auf den hierfür vorgesehen Flächen zulässig sein, um insgesamt das Bild einer Einfamilienhaussiedlung zu erreichen.

Begründung zum Fortfall des einfachen Kulturdenkmals

Die Standortfrage für die Ortserweiterung wurde 1995 bei einem Ortstermin der Gemeinde mit Vertretern des Innenministeriums und des Kreises diskutiert. Von den möglichen Alternativen wurde die Fläche zwischen Redderallee und B 209, damals noch in erheblich größerem Umfang (6 ha), empfohlen. Daraufhin hat die Gemeinde diese Fläche überplant, mußte in der Folge aber aufgrund des Widerstandes der Landesplanungsbehörde gegen den Umfang der Fläche diese zweimal reduzieren, so daß schließlich nur der jetzt überplante Bereich als zustimmungsfähig verblieben ist.

Es ist unstrittig, daß Gemeinden eine besondere Verpflichtung zum Schutz erhaltenswerter Kulturdenkmale haben, im hier strittigen Fall sieht die Gemeinde diese Verpflichtung jedoch nicht, da der Eigentümer bereits eine Abbruchgenehmigung erwirkt hat und das Gebäude somit für die Gemeinde nicht mehr planungsrelevant ist. Es erscheint widersprüchlich, wenn die Denkmalschutzbehörde zunächst den Abbruch eines Gebäudes genehmigt und die Gemeinde anschließend kritisiert, weil sie das Gebäude bei ihrer Planung als fortfallend darstellt.

Die genannten Erschließungsalternativen westlich bzw. östlich des Kulturdenkmals wären erwägenswert, wenn das Gebäude zwingend erhalten werden müßte. Nach der Entscheidung des Eigentümers zum Abbruch hat die Gemeinde jedoch die an dieser Stelle für die Verkehrsanbindung an Redderallee und K 70 günstigste Straßenführung wie im B-Plan festgesetzt gewählt. Die vorgeschlagene Alternative über die weiter westlich gelegenen freien Grundstücke an der Redderallee wird von der Gemeinde nicht aufgegriffen, weil die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke nicht verfügbar sind und der hier vorhandene Höhenunterschied zwischen Plangelände und

Redderallee für einen Straßenanschluß als ungünstig eingestuft wird. Die als „willkürlich erscheinend“ bezeichnete Straßenführung ergibt sich somit aus den genannten Umständen und ist für die Gemeinde ohne Alternative.

Eine unverhältnismäßige Verdichtung erkennt die Gemeinde nicht. Die jetzige Baudichte auf dem Grundstück Redderallee 1 und den südlich angrenzenden Dorfgebietsgrundstücken der Korinthenstraße liegt bei einer GRZ zwischen ca. 0,26 bis 0,38, für die neuen Baugrundstücke wurde die GRZ mit 0,25 festgesetzt, so daß eine höhere Baudichte auch bei zusätzlich zulässigen Nebenanlagen nicht entstehen kann. Sollte mit der Verdichtung die Zahl der neuen Baugrundstücke gemeint sein, so müssen sich die Gemeinden bei der Ausweisung neuer Baugebiete an den heute üblichen Grundstücksgrößen orientieren und können nicht die großzügigeren Grundstücksgrößen der Vergangenheit als Maßstab nehmen, auch wenn dieses aus ortsplanerischer Sicht zu begrüßen wäre.

Der kritisierte Parkplatz gegenüber dem Eingang zur Kirche wird seitens Gemeinde an dieser Stelle für erforderlich gehalten, da für Kirchenbesucher keine Parkmöglichkeit im Umgebungsbereich der Kirche vorhanden ist. Auch für sonstige Besucher besteht im Dorfgebiet keine öffentliche Parkmöglichkeit. Auf Wunsch der Kirchengemeinde soll auch die kleine Freifläche direkt vor dem Kircheneingang noch als Parkplatz festgesetzt werden.

Um gegenüber der Kirche das zum Abbruch bestimmte Gebäude durch ein neues Gebäude vergleichbarer Kubatur ersetzen zu können, wurden die Festsetzungen für die neue Baufläche westlich der geplanten Straßeneinmündung so gewählt, daß hier wiederum ein 2-geschossiges Haus mit gleichen Grundabmessungen und gleicher Firsthöhe entstehen kann.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Der Grünordnungsplan untersucht und bewertet die Auswirkungen der Planung auf abiotische Faktoren (Geologie/Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild), vorhandene Biotoptypen (Acker, Weide, Gebüsch, Hofflächen, Gärten, Knicks, Bäume) und kommt zu dem Ergebnis, daß durchweg „mäßig wertvolle“ Biotoptypen betroffen werden und das Plangebiet als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen ist. Auch diese Flächen sind Eingriffen gegenüber empfindlich, und die Beeinträchtigungen sind bei Unvermeidbarkeit zu vermindern bzw. auszugleichen.

3.11 BEEINTRÄCHTIGUNGEN

a) Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Oberbodenabtrag, Verdichtungen, Zerstörung von Vegetation, Emission von Lärm und Schadstoffen) sind unvermeidlich und haben erhebliche Auswirkungen auf Boden, Vegetation, Wasserhaushalt und Fauna.

b) Anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Versiegelungen, Befestigungen mit wassergebundenen Materialien, visueller Eindruck) haben erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf alle Schutzgüter und sind ebenfalls nicht vermeidlich, jedoch minimierbar.

c) Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (z.B. Entstehung von Schmutzwasser, Emission von Luftschadstoffen) haben in einem Wohngebiet nur geringe Auswirkungen.

3.12 MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG

a) Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

Boden: Verdichtungen gering halten, Luft-/Wasserdurchlässigkeit wieder herstellen, Erdaushub nach Schichten getrennt lagern und sachgerecht wieder einbauen;

Wasserhaushalt: keine umweltgefährdenden Stoffe u. verunreinigtes Wasser abfließen oder versickern lassen;

Vegetation: Bäume durch Ummantelungen schützen, keine Baumaterialien und Baumaschinen im Traufbereich von Bäumen abstellen, Knickflächen von Ablagerungen freihalten und nicht überfahren;

b) Maßnahmen zur Verminderung anlagebedingter Beeinträchtigungen

Boden: Versiegelungen gering halten, Straßenbefestigungen mit wasserdurchlässiger Decke ausführen, für Stellflächen Pflaster oder Rasengittersteine verwenden;

Wasserhaushalt: Regenwasser auf den Grundstücken versickern;

Arten- und Lebensgemeinschaften: Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher;

Landschafts- und Ortsbild: Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft durch Knickpflanzung, Verwendung von ortsüblichen Formen und Materialien für Gebäude und Einfriedungen;

c) Maßnahmen zur Verminderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen

Klima / Luft: Einsatz moderner energiesparender Heizungsanlagen, Durchgrünung des Gebietes;

3.13 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

a) Innerhalb des Plangebietes

Ein Teilausgleich der Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von neuen Knicks. Die Art der Ausführung des Knickwalls und der zu verwendenden Pflanzenarten beschreibt der Grünordnungsplan S. 21 f.

b) Außerhalb des Plangebietes

Auf einer Teilfläche entlang der Linau soll ein 10 m breiter Streifen auf 300 m Länge extensiv genutzt werden, um ein Verbuschen der Fläche zu vermeiden und die Zugänglichkeit der Linau für die Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Am südlichen Gewässerrand erfolgt die Anlage eines Gehölzsaumes durch das Pflanzen von Erlen- und Eschen-Sämlingen.

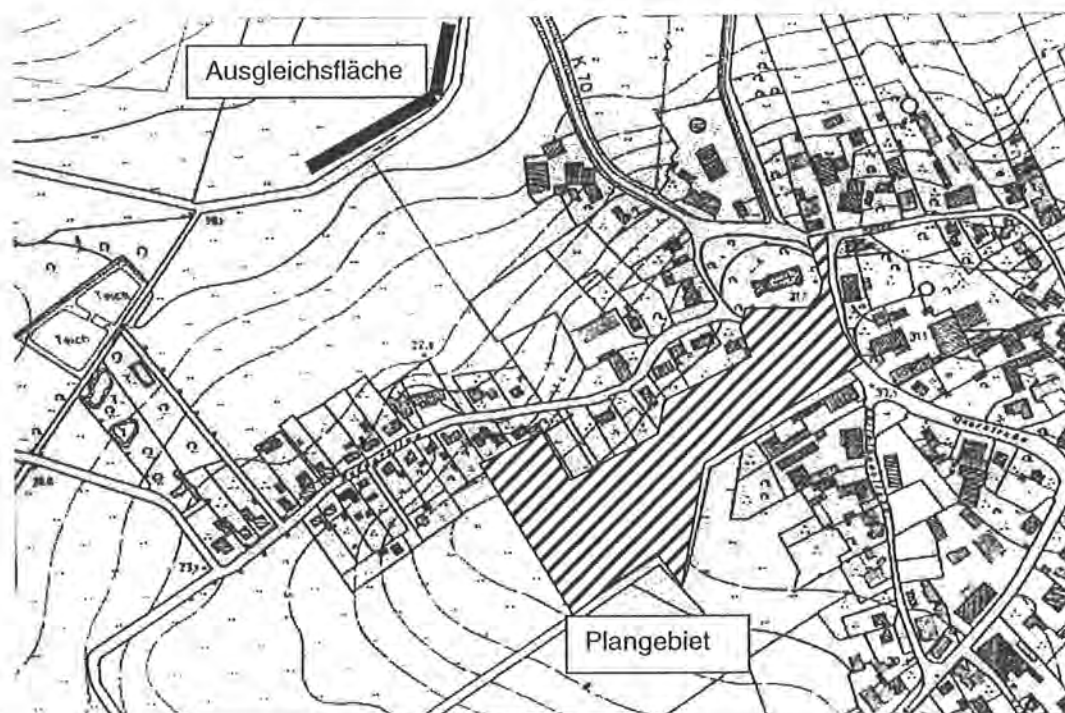
Die Ausgleichsfläche wird durch folgenden Grundbucheintrag rechtlich gesichert:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg als untere Naturschutzbehörde in Ratzeburg des Inhalts, daß die auf beigefügter Karte dargestellte Fläche (bzw. Katasterdefinition) auf Dauer nur für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege genutzt werden darf. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lüttau zu pflegen.“

3.14 AUSGLEICHSBILAZIERUNG

Gemäß Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes S. 24ff werden auf einer Fläche von ca. 3060 m² Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die o.a. Maßnahmen wird gem. Aussage auf S. 22 eine Kompensation des Eingriffs erreicht.

Lage der Ausgleichsfläche



3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINWOHNERZAHL

Durch die geplante Bebauung ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 120 Personen zu erwarten.

3.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Gemeinde hat die Planung keine finanziellen Auswirkungen, da sämtliche Kosten (ca. 1.700.000 DM für Erschließungsmaßnahmen und ca. 40.000 DM für Ausgleichsmaßnahmen) von einem Vorhabenträger übernommen werden.

4. VOLLZUG UND KOSTENTRAGUNG VON MASSNAHMEN MIT AUSGLEICHSFUNKTION

Die im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind gemäß § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger oder Eigentümer selbst auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Durchführung der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Dieser erhebt von den Eigentümern der Baugrundstücke einen Kostenerstattungsbeitrag.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Lauenburg/Elbe.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation. Die erforderliche Erweiterung der Kläranlage erfolgt auf Basis eines hierfür gefertigten Sanierungskonzeptes.

Die Möglichkeit der Oberflächenwasserversickerung für die Baugrundstücke wurde durch ein Bodengutachten mit folgendem Ergebnis geprüft:

Grundsätzlich ist eine Versickerung in dem Plangebiet möglich. Im mittleren Bereich (S. Anlage 4 des Gutachtens) ist allerdings mit absperrenden und gering durchlässigen Geschiebebodenformationen zu rechnen, so daß hier nur eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten bestehen. Die Geschiebebodenschichten können jedoch weitgehend mit Brunnen durchteuft werden, um dann im tieferen Untergrund (Sand) eine Versickerung durchzuführen, wobei Schachttiefen zwischen 2,00 m und 4,00 m ab Geländeoberfläche erforderlich werden. Von Mulden oder Rohrversickerung in diesem Teil wird abgeraten, hier sollten objektbezogene Einzelnachweise mit entsprechenden Untersuchungen vor Ort erfolgen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind nach den Regeln der ATV-A 138 zu konzipieren.

Das Oberflächenwasser der geplanten Grundstücke mit nicht versickerungsfähigem Boden (in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 – 6 gekennzeichnet) sowie der Verkehrsflächen wird in die Kanalisation eingeleitet.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.
Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lauenburg/Elbe.

Lütau, den 18. 2. 2002

Peter Pylowski
.....
Bürgermeister



Begründung zum Fortfall des einfachen Kulturdenkmals

Die Standortfrage für die Ortserweiterung wurde 1995 bei einem Ortstermin der Gemeinde mit Vertretern des Innenministeriums und des Kreises diskutiert. Von den möglichen Alternativen wurde die Fläche zwischen Redderallee und B 209, damals noch in erheblich größerem Umfang (6 ha), empfohlen. Daraufhin hat die Gemeinde diese Fläche überplant, mußte in der Folge aber aufgrund des Widerstandes der Landesplanungsbehörde gegen den Umfang der Fläche diese zweimal reduzieren, so daß schließlich nur der jetzt überplante Bereich als zustimmungsfähig verblieben ist.

Als problematisch erweist sich jedoch die verkehrliche Erschließung dieses Bereichs, da diese nur durch einen Anschluß an die nördlich verlaufende Redderallee hergestellt werden kann, die Möglichkeiten hierfür aber äußerst eingeschränkt sind. Bei näherer Betrachtung erweisen sich zunächst scheinbar erwägenswerte Anbindungsmöglichkeiten als nicht realisierbar bzw. als realisierbar nur durch Hinnahme erheblicher Beeinträchtigungen anderer Belange. In dem sich hier ergebenden Konflikt zwischen städtebaulichen, denkmalpflegerischen, verkehrlichen und privaten Belangen ist die Gemeinde aufgefordert, eine gerechte Abwägung zu treffen und letztlich zugunsten eines Belanges zu entscheiden.

Städtebauliche und denkmalpflegerische Belange werden berührt, weil das Plangebiet sich bis in die zentrale Lage des historischen Dorfkerns gegenüber der nach § 5 DSchG geschützten Kirche erstreckt und hier innerhalb des Plangeltungsbereichs auch ein Backsteingebäude (Redderallee 1) nach § 1 DSchG als Kulturdenkmal geschützt ist. Die nähere Umgebung der Kirche wird von großvolumigen Hofgebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende und der alten Schule aus gleicher Zeit ortsbildprägend dominiert, die städtebaulichen Strukturen sind hier noch weitgehend unversehrt. Die Kirche und das Kulturdenkmal Redderallee 1 sowie das gegenüberliegende Kulturdenkmal Querstraße 6 bilden eine städtebaulich relevante Dreier-Gruppierung in enger räumlicher Wechselwirkung, deren Konstellation sowohl aus denkmalpflegerischen wie auch aus städtebaulichen Gründen relevant ist. Nach § 18 DSchG sind die Belange des Denkmalschutzes bei allen öffentlichen Planungen in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen und die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sicherzustellen. Diese öffentlichen Belange haben daher in der Abwägung mit anderen Belangen ein erhebliches Gewicht.

Die verkehrlichen Belange verpflichten die Gemeinde, für das neue Plangebiet eine Erschließung herzustellen, die allgemein die Anforderungen an Verkehrssicherheit - insbesondere im Einmündungsbereich in vorhandene Straßen - ausreichend berücksichtigt.

Die privaten Belange der Altanlieger, z.B. Schutz der Wohnqualität und des Eigentums, fordern von der Gemeinde, diese vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Als Hauptkritikpunkt von Altanliegern bei Neuplanungen auf benachbarten Grundstücken erweist sich mit zunehmender Tendenz immer wieder eine befürchtete erhöhte Verkehrslärbelastung. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, ihre Straßenplanung so anzulegen, daß Altanlieger möglichst nicht durch heranrückende Erschließungsstraßen belastet werden,

wenn sich andere Alternativen bieten. Bei einer Zulässigkeit von maximal 50 Wohnungen im Plangebiet wird selbst bei Nichtrealisierung dieser Anzahl bei einem Anschluß an die Redderallee der dortige Verkehrslärmpegel voraussichtlich verdoppelt, da dort bisher nur ca. 30 Wohnungen angeschlossen sind. Nach dem Beschluß des BVerwG vom 19.02.92 „... mag einiges dafür sprechen, daß bei einer Erhöhung des Dauerschallpegels um 3 dB(A) in aller Regel die Interessen der Anwohner einer Straße nicht nur geringfügig betroffen sind, denn immerhin entspricht eine Zunahme des Lärmpegels um 3 dB(A) einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens.“ Somit ist auch dieser Belang als abwägungsrelevant einzustufen, auch wenn die erwartete Erhöhung des Lärmpegels bei Bevorzugung bedeutsamerer Belange hinzunehmen wäre.

Die möglichen Alternativen zur Erschließung des Plangebietes hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft :

1. Anschluß der Erschließungsstraße über freie Grundstücke im nordwestlichen Bereich an die Redderallee

Zwischen dem nordwestlichen Bereich des Plangebietes und der Redderallee sind die Flurstücke 12/4, 12/3, 31/6 und 31/11 noch unbebaut und daher scheinbar für die Herstellung einer Anbindung geeignet. Diese Flurstücke befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht für ihre Planung zur Verfügung. Von Eigentümerseite bestehen hier eigene Bauabsichten, im Sommer 2001 wurde bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern gestellt. Die Eigentümer sind nicht bereit, ihre potenziellen Baugrundstücke für die Erschließung von Grundstücken anderer Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Außerdem ist in diesem Bereich die topografische Situation für eine Anbindung ungünstig, da hier eine Höhendifferenz von ca. 2,30 m zu überwinden wäre, was sich nach Ansicht der Gemeinde negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken würde. Des weiteren wohnen in direkter Nachbarschaft dieser Flurstücke die aktivsten Kritiker des Bebauungsplanes, die bei Planung einer Erschließungsstraße neben Ihren Grundstücken alle Maßnahmen zu einer Verhinderung in die Wege leiten würden.

2. Anschluß der Erschließungsstraße zwischen dem Kulturdenkmal Redderalle 1 und dem westlichen Nachbargebäude Redderallee 3

Diese Anbindungsmöglichkeit ist theoretisch denkbar, da sie auf dem Grundstück eines begünstigten Eigentümers liegen würde, aber auch hier möchte die Gemeinde nicht ohne zwingenden Grund den unbeteiligten Altanlieger an Redderallee 3 durch die Einmündung einer neuen Erschließungsstraße direkt neben seinem Haus belasten. Auch hat sich bei einer Ortsbesichtigung gezeigt, daß hier die Einsehbarkeit für aus dem Plangebiet kommende Fahrzeuge nach links in die Redderalle wegen der angrenzenden Kurve ungünstig ist, gleiches gilt umgekehrt auch für aus der Redderalle kommende Fahrzeuge.

3. Anschluß der Erschließungsstraße zwischen dem Kulturdenkmal Redderalle 1 und dem östlichen Nachbargebäude Querstraße 7

Diese Anbindungsmöglichkeit ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar, da sie in die Kreisstraße K 70 münden müßte, wofür es jedoch

nach Stellungnahme der Verkehrsabteilung des Kreises keine Zustimmung geben wird. Eine Einmündung kurz vor der K 70 in die Redderallee würde bedeuten, daß hier 2 Straßen an gleicher Stelle in die K 70 einmünden würden, was aus Gründen der Verkehrssicherheit zu verwerfen ist.

4. Anschluß der Erschließungsstraße im Bereich des zum Abbruch vorgesehenen Kulturdenkmals Redderallee 1

Der Eigentümer des Gebäudes Redderallee 1 hat nach Aufgabe seines Betriebes bei der Denkmalschutzbehörde (23.05.2000) und der Bauaufsichtsabteilung des Kreises (02.06.2000) Abbruchgenehmigungen für dieses Gebäude erwirkt. Aufgrund dieser neuen Sachlage war das Gebäude für die Gemeinde als zu erhaltendes Kulturdenkmal nun nicht mehr planungsrelevant mit der Folge, daß andere Belange gegenüber dem denkmalpflegerischen Belang der Gebäudeerhaltung anders gewichtet werden konnten. Da es wegen der o.a. Probleme mit den anderen Anschlußalternativen dort keine annehmbaren Lösungen für eine Erschließung des Gebietes gab, war es für die Gemeinde nur folgerichtig und konsequent, die sich hier bietende Möglichkeit für den Anschluß der Erschließungsstraße zu nutzen. Unter den gegebenen Umständen und aus nachfolgenden Gründen gibt die Gemeinde daher den verkehrlichen und privaten Belangen einen Vorzug vor den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belangen:

Die Einmündung rückt von der schlecht einsehbaren Kurve an Redderallee 3 ab und hat noch genügend Abstand zur K 70 ; zwischen der Einmündung und dem Altanliegergrundstück Redderallee 3 entsteht ein größeres Baugrundstück, das nach Bebauung die unmittelbare Betroffenheit des Nachbarn durch Verkehrslärm mindert ; im Bereich der Einmündung kann gegenüber dem zu kleinen Kirchparkplatz ein dringend erforderlicher zusätzlicher Parkplatz hergestellt werden, da für Kirchenbesucher keine Parkmöglichkeit im Umgebungsbereich der Kirche vorhanden ist und auch für sonstige Besucher im Dorfgebiet keine öffentliche Parkmöglichkeit besteht ; im Zusammenhang mit dieser Verkehrsplanung soll auch die Einmündungssituation der Redderallee in die K 70 verbessert werden durch Änderung der bisher spitzwinkligen in eine rechtwinklige Einmündung und so die Verkehrssicherheit an dieser Stelle erhöht werden.

Die städtebauliche Situation durch das fortfallende Kulturdenkmal kann durch diese Planung zwar nicht in gleicher Weise wiederhergestellt werden, aber das Grundstück nordwestlich der Einmündung der Erschließungsstraße ist nach Größe und Festsetzungen geeignet, räumlich um ca. 20 m versetzt ein Gebäude ähnlicher Art und Größe wiederherzustellen. Dadurch entsteht für das Ortsbild eine entsprechend vergrößerte Lücke gegenüber der Kirche, die die Gemeinde aber in Abwägung mit den zuvor genannten sich ergebenden Vorteilen in Kauf nimmt. Der Gemeinde ist bewußt, daß die Festsetzungen für dieses Grundstück als Angebot und nicht zwingend zu verstehen sind, daß aber andererseits auch städtebauliche Qualität nicht durch zwingende Bebauungsplanfestsetzungen garantiert werden kann. Um negative Auswirkungen der relativ offenen Festsetzungen zu vermeiden und das Grundstück der Situation angemessen baulich zu gestalten, wird mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart, an dieser ortsplanerisch sensiblen Stelle nur eine Bebauung in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planungsamt des Kreises durchzuführen.