
Satzung der Gemeinde Klein Rönnau über den Bebauungsplan Nr. 6, 20. Änderung für das Gebiet „Ladenzeile Ecke Plöner Straße/Am Plöner Eck“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbelange
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Umsetzung der Planung/Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.2.2008 beschlossen, für das Gebiet „Ladenzeile Ecke Plöner Straße/Am Plöner Eck“ die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Ladenzeile und die städtebauliche Aufwertung des zentral gelegenen Eckgrundstückes geschaffen werden.

Die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 dient der Innenentwicklung der Gemeinde Klein Rönnau und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1973 ist der Änderungsbereich noch als WA-Gebiet dargestellt (s. Abbildung). Hier ist im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes eine Anpassung in eine „M“-Darstellung erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens erfolgt diese in Form einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. Anlage).



Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,5 ha und liegt im Zentrum der Ortslage Klein Rönnau an der Einmündung der L 68 (Plöner Straße) in die B 432 (Eutiner Straße), dem so genannten Plöner Eck. Der Änderungsbereich ist voll erschlossen und bereits überwiegend bebaut mit einem Geschäftsgebäude. Angrenzend befinden gemischte Bebauungsstrukturen und ein Wohngebiet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine rückwärtig angeordnete Sackstraße.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3. Planungsziele

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Klein Rönnau. Er ist bebaut mit einem Verkaufs- und Ausstellungsgebäude sowie einer anschließenden Ladenzeile in Flachdachbauweise. Der nördliche Teil des Änderungsberei-

ches ist nicht baulich genutzt, im westlichen Bereich befinden sich private Stellplätze. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Ladenzeile und die städtebauliche Aufwertung des zentral gelegenen Eckgrundstückes geschaffen werden.

4. Inhalt der Planung

Die vorhandene Bebauung mit einem Verkaufs- und Ausstellungsgebäude sowie einer anschließenden Ladenzeile in Flachdachbauweise stammt aus dem Jahr 1980.



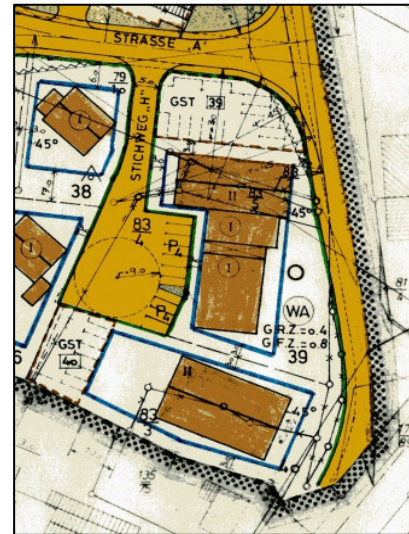
Das Verkaufs- und Ausstellungsgebäude (Abb. links) ist in seinem südlichen Teil mit einem 45°-Satteldach versehen, wodurch das Gebäude aufgrund seiner relativ großen Grundfläche bis auf ca. 12 m Firsthöhe aufragt. Gleichzeitig liegt es auf dem höchsten Punkt des hier nach Norden abfallenden Grundstückes. Daher nimmt dieses Gebäude eine städtebaulich dominierende Stellung

im Ortsbild ein, die durch seine ortsuntypische Fassadengestaltung noch verstärkt wird. Der nördlich angegliederte Gebäudeteil ist als Ladenzeile mit Flachdach konzipiert (Abb. rechts). In dem gesamten Gebäudekomplex befinden sich derzeit zwei Betriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche, eine Fahrschule und ein kleines Einzelhandelsgeschäft.



Der nördliche Teil des Grundstückes ist bislang unbebaut und teilweise gärtnerisch bepflanzt. Er war schon in der Ursprungsplanung als Erweiterungsfläche für die Ladenzeile vorgesehen und ist in der geltenden 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 teilweise als überbaubare Fläche und teilweise als Stellplatzfläche ausgewiesen. Diese Freifläche hat weder eine spezifisch grundstücksbezogene noch eine sonstige städtebauliche Funktion und hat daher lediglich den Charakter eines Platzhalters.

Die ursprünglich bereits vorgesehene Erweiterungsoption für diesen örtlichen Geschäftshauskomplex soll nunmehr umgesetzt werden. Gleichzeitig soll auch eine Aufstockung der mit Flachdächern versehenen Ladenzeile ermöglicht werden. Die Festsetzungen der geltenden 5. Änderung aus dem Jahr 1979 (Abb. rechts) sind für eine zeitgemäße Bebauung entsprechend anzupassen.



Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zentralen Lage des Grundstücks und zur Verbreiterung insb. auch der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten von ursprünglich „Allgemeines Wohngebiet - WA“ in „Mischgebiet - MI“ geändert bei gleichzeitigem Ausschluss standortunverträglicher Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Insbesondere Vergnügungsstätten sollen aufgrund der von ihnen bekanntermaßen ausgehenden Verdrängungswirkung und des so genannten „Trading-Down“-Effektes für das Gebiet ausgeschlossen bleiben. Lediglich der rückwärtig gelegene westliche Teil des Flurstücks ⁷⁸/₄₈, der derzeit als Stellplatzfläche für Mitarbeiter genutzt wird, bleibt als allgemeines Wohngebiet bestehen. Hier soll langfristig die Option für eine Wohnbebauung in Gestalt eines Einzelhauses möglich sein.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den Bereich des Mischgebietes durchgängig auf 2 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um auch im Bereich der Ladenzeile die Option einer Aufstockung umsetzen zu können. Gleichzeitig wird aber die Bebauung auf eine max. Firsthöhe von 10m und damit auf ein ortstypisches Niveau unterhalb des Rahmen sprengenden Hauptgebäudes begrenzt. Da das Gelände von Süd nach Nord um ca. 3m deutlich abfällt, sind geeignete Bezugspunkte für die Gebäudehöhen festzusetzen, die eine dem Geländeverlauf entsprechend folgende Höhenentwicklung erlauben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden ausgeweitet und den aktuellen Erfordernissen an eine zeitgemäße Erweiterung angepasst. Insbesondere wird auf die gesonderte Ausweisung von Stellplatzflächen verzichtet. Es wird unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu den benachbarten Nutzungen eine Grundstück übergreifende einheitliche überbaubare Fläche festgesetzt. Dies bietet den Eigentümern die notwendige Flexibilität in der Gestaltung der Grundstücksnutzung. Notwendige Stellplätze sind weiterhin auf dem Grundstück nachzuweisen und können auch innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen angelegt werden.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen dienen der Nachverdichtung im baulichen Bestand und damit der Innenentwicklung, daher erfolgt die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die im Änderungsbereich festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Artenschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut oder anderweitig versiegelt. Lediglich im nördlichen Teil des Flurstücks 79/28 bestehen noch unbebaute und ansatzweise gärtnerisch gestaltete Flächen. Hier bestehen überwiegend strauchartig ausgebildete Koniferen, ein nennenswerter Bestand an heimischen Gehölzen oder Bäumen ist nicht vorhanden. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen gibt es nicht. Die Biotopqualität und damit die artenschutzrechtliche Relevanz dieser Fläche ist aufgrund ihrer vorgefundenen Struktur und ihrer isolierten Lage zwischen stark befahrenen Verkehrsstrassen und verdichteter Bebauung sehr gering. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich vereinzelt im Änderungsbereich insbesondere geschützte Vogelarten aufhalten. In diesem Fall kann aber aufgrund der unmittelbar anschließenden aufgelockerten und stark durchgrünter Bebauungsstruktur und der in nur 300 m Entfernung verlaufenden Traveniederung davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorha-

ben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Trinkwasser- und Energieversorgung mit Strom und Erdgas im Plangebiet erfolgt zentral über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation zum Klärwerk des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den Baugrundstücken erfolgen. Stellplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Durch die das Plangebiet allseitig umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind gesonderte Erschließungen und Zuwegungen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich. Erschließungskosten entstehen nicht.

Gemeinde Klein Rönnau
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)