

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.3

Gliederung:

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Historische Entwicklung und städtebauliche Situation
- 1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.0 Begründung zu den Planinhalten
- 2.1 Bebauung
- 2.2 Denkmalpflege
- 2.3 Verkehr
- 2.4 Straßenraum
- 2.5 Landschaftspflege
- 3.0 Schallschutz
- 4.0 Ver- und Entsorgung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt den historischen Ortskern von Altenkrempe. Es wird begrenzt durch die Bachläufe, die die ehem. Halbinsel zur Niederung der Kremper Au abgrenzen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 8,6 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. 12. 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. I, Nr. 16 S. 466,
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.1994,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Ablichtung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Oldenburg erstellt und beglaubigt wurde. Die Höhenlinien sind aus dem denkmalpflegerischen Begleitplan zum Dorferneuerungsplan übernommen worden.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Historische Entwicklung und städtebauliche Situation

Das älteste Gebäude ist die gegen Ende des 12. Jahrhunderts errichtete Kirche. Nach einem Großfeuer im Jahre 1836 werden 8 reetgedeckte Langhäuser entlang der Dorfstraße errichtet. Jedes dieser Langhäuser ist in 4 Wohnungen aufgeteilt. Die dahinter liegenden kleinen Stallgebäude sind ebenfalls mit Reet gedeckt. Das ehem. Schulgebäude stammt aus dem Jahre 1862.

In den Jahren 1927-30 werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mehrere typgleiche holzverschaltete Scheunen gebaut. Dies ist die letzte Phase einheitlicher Bebauung.

Seit Anfang der 70-er Jahre führen der Niedergang der Landwirtschaft und die veränderten Anforderungen an die Gebäude zu einer weiteren Veränderung der Siedlungsstruktur: An die Stelle der bisher gleichförmigen Nebengebäude (oder zusätzlich dazu) treten nun unterschiedlich gestaltete Wohngebäude. Damit geht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die einheitliche Gestaltung verloren. Im Straßenraum wird die Wirkung des Ensembles durch bauliche Veränderungen an den Langhäusern beeinträchtigt (Dachdeckungsmaterial, Fenster, Fassade).

1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Um weitere negative Entwicklungen zu verhindern und zu gewährleisten, daß sich die künftigen Baumaßnahmen in das vorhandene Ensemble einfügen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, dessen Festsetzungen größtenteils aus dem Dorferneuerungsplan, dem denkmalpflegerischen Begleitplan und dem Landschaftsplan abgeleitet werden.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauung

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept zugrunde, das einheitliche Ortsbild Altenkrempes zu bewahren. Geplante Bauvorhaben müssen sich diesem Leitbild anpassen. Dementsprechend sind die baulichen Festsetzungen eng am Bestand orientiert und betonen die Einheitlichkeit des Ortsbildes.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind bauliche Erweiterungen nicht mit dem denkmalpflegerischen Status vereinbar. Daher wird bei diesen Gebäuden der Bestand durch enge Baulinien festgesetzt. Das gleiche gilt größtenteils auch für die als "erhaltenswert" eingestufteten Gebäude. Hier lassen die festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall Erweiterungsmöglichkeiten zu, wo es städtebaulich und denkmalpflegerisch vertretbar ist.

Auch die 2. Baureihe war ursprünglich durch die 1927-30 errichteten Scheunengebäude einheitlich gestaltet. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch einheitliche Festsetzungen, die jedoch weit weniger streng gefaßt sind als bei den Langhäusern. Die Einfahrtsbereiche sind auch in der 2. Baureihe freigehalten, um zu verhindern, daß durch versetzt angeordnete Gebäude der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht und der Bezug zur freien Landschaft verlorengeht.

2.2 Denkmalpflege

Außer der Kirche sind drei der Langhäuser als "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung" (§ 5(1) DSchG) unter Schutz gestellt worden, drei weitere Langhäuser sind als "Kulturdenkmale" (§1(2) DSchG) in die Denkmalliste eingetragen:

Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§§ 5/9 DSchG):

Kirche Altenkrempe	1197-1225
Milchstraße 11-13 (Westseite)	nach 1836
Milchstraße 15-17 (Westseite)	nach 1836
Milchstraße 14-16 (Ostseite)	nach 1836

Kulturdenkmale (§ 1 DSchG):

Milchstraße 3- 5 (Westseite)	nach 1836
Milchstraße 7- 9 (Westseite)	nach 1836
Milchstraße 10-12 (Ostseite)	nach 1836

Alle Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis Ostholstein) ist zu beteiligen.

Außer den Kulturdenkmalen sind mehrere Gebäude als "erhaltenswert" eingestuft, u.a. die ehem. Stallgebäude hinter den Langhäusern, das ehemalige Schulgebäude, der "Kremper Krug" und das Pastorat.

Das gesamte Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich (§ 9(1)c DSchG) von Kulturdenkmalen, d.h.: jede Veränderung, die geeignet ist, den Eindruck eines der Kulturdenkmale wesentlich zu beeinträchtigen, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Zur Regelung der bedeutsamen Ortsgestaltung sind die Ergebnisse einer denkmalpflegerischen Begleituntersuchung (siehe Anlage) mit in die textlichen Festsetzungen (§ 92 LBO) des Bebauungsplanes aufgenommen worden, sodaß eine weitergehende Regelung über eine Gestaltungssatzung entbehrlich erscheint.

2.3 Verkehr

Die Wohnqualität wird durch den Verkehr auf der Landesstraße L 216 stark beeinträchtigt (Lärm, Abgase, Gefährdung). Durch eine optische Reduzierung der Fahrbahnbreite (Pflastermulden beiderseits der Fahrbahnen) soll erreicht werden, daß die Autofahrer/-innen langsamer fahren.

Außerdem ist die Weiterführung des von Neustadt kommenden Fahrradweges durch Altenkrempe bis Hasselburg vorgesehen. Der Radweg wird auf der Ostseite der Landesstraße geführt.

Bei Beerdigungen muß der Trauerzug von der Kirche zum Friedhof die Kremper Au überqueren. Die vorhandene Brücke ist jedoch zu schmal für einen separaten Gehweg, so daß bisher der Verkehr angehalten werden muß. Es ist daher auf der Ostseite eine separate Holzbrücke vorgesehen.

Auf der Westseite der Kremper Au (außerhalb des Plangebietes) wird die landwirtschaftliche Nutzung bis dicht an den Bachlauf ausgeübt. Hier ist im Zusammenhang mit der naturnahen Gestaltung des Uferbereiches die Anlage eines Fußweges vorgesehen.

Bei Gottesdiensten sowie bei Veranstaltungen in der Kirche oder im Kremper Krug dient der Platz vor der Kirche als Parkplatz. Im privaten Bereich werden die Fahrzeuge zwischen und hinter den Langhäusern abgestellt. Die ehem. Stallgebäude eignen sich mit wenigen Umbauten als Garagen.

Die ausgewiesenen Fusswege sind in den Einmündungsbereichen in die Landesstraße 216 durch Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr zu sperren.

Für den ÖPNV sind je Fahrtrichtung eine Bushaltestelle (ohne Bus-Bucht) vorhanden. Eine Verlegung an den Ortsausgang sowie die Anlage von Busbuchten ist geplant.

Die Parktasche im Süden des Plangebietes bindet über eine Niederungsfläche an die Hauptstrasse an. Um den Versiegelungsgrad dieser Fläche zu reduzieren, ist eine entsprechend großfugige Pflasterung zu wählen

2.4 Straßenraum

Da es vor den Langhäusern keine Vorgärten gibt, wird der öffentliche Straßenraum direkt durch die sich gegenüberliegenden Hauswände begrenzt. Daher ist der Bereich vor den Gebäuden kaum individuell gestaltet, was die Einheitlichkeit des Ortsbildes positiv unterstreicht.

Der Straßenraum wird gestört durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der L 216 und die häufig zu hohe Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge.

Die Straßenoberfläche liegt bis zu 1 m höher als die Erdgeschoßfußböden der Langhäuser. Dies verstärkt die trennende Wirkung der Fahrbahn und führt zu Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk. Es ist vorgesehen, die Fahrbahn um bis zu 1 m abzusenken.

Die Aufweitung des Straßenraumes zum Dorfplatz entspricht den angrenzenden öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen: Kirche, Pastorat, Dorfkrug, ehem. Schulgebäude.

2.5 Landschaftspflege

Der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft hin ist durch die Abfolge von Hofflächen, Gemüse- und Obstgärten noch sehr intakt. Der Ortsrand ist sehr gut eingegrünt.

Am westlichen Ortsrand werden die langen Parzellen teilweise bis an die Au gärtnerisch genutzt. Um den Uferstreifen ökologisch aufzuwerten, sind auf einem Streifen von ca. 10 m Breite "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie Anpflanzgebote festgesetzt.

3.0 Schallschutz

Dadurch, daß die Langhäuser sehr dicht an der Landesstraße liegen, werden die Richtwerte gem. DIN 18005 Teil I, Beiblatt 1, für Dorfgebiete überschritten. Gemäß einer durchgeführten computergestützten Immissionsprognose (siehe Anlage) ergeben sich Lärmwerte von 66/57 dB Tag/Nacht und damit eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte 60/50 dB Tag/Nacht.

Eigentlich müßten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Aufgrund der städtebaulich sehr sensiblen Situation kommen aber aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) nicht in Betracht. Übliche Schallschutzfenster sind mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar. Allenfalls sind Kastenfenster denkbar, deren Einbau aber mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden muß.

Für die weiter entfernte zweite Bauflucht werden die errechneten Lärmpegel von 60/51 dB Tag/Nacht nochmals durch die Schirmwirkung der Langhäuser um ca. 9 dB reduziert, sodaß auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

4.0 Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Straßenumbaues ist eine zentrale Abwasserentsorgung geplant.

Die z.Zt. vorhandenen Elektrofreileitungen werden ebenfalls als Erdkabel verlegt. Der Schleswig AG wird hierzu im Bereich des Kirchenvorplatzes ein Standort zur Errichtung einer Kunststoffstation kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Für die geplanten Einzelbaumpflanzungen sind hierbei Mindestabstände von 2.5m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten und/oder Sicherungsmaßnahmen in Absprache mit den Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des Erlasses des Innenministers vom 17.07.79, bzw. erfolgt die Bereitstellung der notwendigen Löschmittel und technischen Einrichtungen gem. Arbeitsblatt W 405.

Altenkrempe, den 29. MAI 1995

Der Bürgermeister



John. T. ...