

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 56

der Gemeinde Ratekau
für das Gebiet in Ratekau südöstlich der Bäderstraße
(L 181), nordöstlich der Eutiner Straße (L 309),
westlich vom Gänseweg und der Bergstraße
und nördlich des Tannenweges

vorgelegt von: **Schulze & Buhse**, Werkgemeinschaft für Architektur & Städtebau GmbH
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Susanne Schüren

Stand: 05.07.2001

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1.0 Ziel der Planung	3-4
2.0 Planungsgrundlagen	4-5
2.1 Geltungsbereich	
2.2 Planunterlagen	
2.2.1 Flächennutzungsplan	
2.2.2 Landschaftsplan	
2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung und Landesraumordnung	
2.2.4 Sonstige Grundlagen	
3.0 Bestandsbeschreibung	5-6
4.0 Inhalt des Bebauungsplanes	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6-8
4.2 Erschließung	8-11
4.3 Ausweisung von Grünbereichen / Grünmaßnahmen	11
4.4 Lärmschutz	11-12
4.5 Ver- und Entsorgung	12
4.5.1 Strom- und Wärmeversorgung	12
4.5.2 Wasserver- und -entsorgung	13
4.5.3 Müllentsorgung	14
4.5.4 Löschwasserversorgung	14
5.0 Flächenbilanz	14
6.0 Kosten	15
7.0 Realisierung des Bebauungsplanes	15

1.0 Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, das Gelände südöstlich des Kreuzungsbereichs zwischen der Bäderstraße und der Eutiner Straße als Wohnbauland zu erschließen. Bisher wurde dieses Gebiet als Acker- und Gartenland, als Campingplatz mit daran anschließendem Betriebshof sowie als Nadelwald genutzt.

Die Siedlungsnachfrage in der Gemeinde Ratekau ist wegen der Nähe zur Ostsee und der günstigen Anbindung an die Stadt Lübeck als Mittelzentrum nach wie vor ungebrochen. Die Bereitstellung von etwa 100 Wohneinheiten auf einer ca. 5 ha großen Fläche entspricht der Nachfrage nach dem „Wohnen im Grünen“ mit guter Anbindung sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch durch die Bundesautobahn (A1).

Die Ausweisung von Wohnbauland im Südosten der Gemeinde Ratekau stellt eine sinnvolle Arrondierung des Gemeindegebietes dar und bietet zukünftigen Nutzern und Nutzerinnen einen attraktiven Wohnstandort mit unmittelbarer Anbindung an das Wald-Naherholungsgebiet.

Mit der Überplanung des nicht mehr zeitgemäßen Campingplatzbetriebes und der Verlagerung eines Betriebshofes mit Lager- und Werkstattflächen erhält die städtebaulich eher ungeordnete Ortsrandlage eine gute Aufwertung.

Das zukünftige Wohngebiet soll so wenig wie möglich schädliche Auswirkungen auf die Umwelt haben und soll Bezug nehmen auf den es umgebenden Nahbereich. Aus Gründen der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ist darüber hinaus beabsichtigt, die über dem Plangebiet verlaufenden Freileitungen zu verlegen. Die Schleswig-Leitung (11 kV) kann zu Beginn der Baumaßnahme demontiert werden, der Termin für die Verlegung der 110 kV-Leitungen der PreussenElektra ist noch nicht näher zu bestimmen.

In Teilbereichen des Baugebietes sind kleinere Grundstücksgrößen vorgesehen, um auch den Menschen Wohnraum zu bieten, die, wie Jung-Verheiratete, Alleinerziehende o.ä., weniger Möglichkeiten zur Eigentumbildung haben.

Die Bebauungsbereiche sehen 3 Nutzergruppen vor:

Gruppe 1 erfasst die Einfamilien- und Doppelhausbauer, die selbst ihr Eigenheim bewohnen.

Gruppe 2 erfasst die auf kleinen Grundstücken in verdichteter Form konzipierte Reihenhausergruppe für das „kleinere“ Budget als Kauf- oder Mietobjekt.

Gruppe 3 wendet sich an Bauträger, die Anlageobjekte vermieten oder Wohnungseigentum verkaufen.

Mit dem hier anstehenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur zügigen Realisierung des Baugebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan bildet den Rahmen für das städtebauliche Konzept hinsichtlich der baulichen Dichte und

Höhenentwicklung, des Straßen-, Oberflächenwasser- und Wegenetzes sowie der Grün- und Freiflächenstruktur.

Die grünplanerischen Maßnahmen werden gesondert in dem den Bebauungsplan begleitenden Grünordnungsplan behandelt.

Die sozialen und ökologischen Komponenten werden über die Grundstücksvergabe sichergestellt. Bebauungsplan und Grundstücksvergabe sind somit städtebauliches Regulativ und gewährleisten die gewünschte städtebauliche Zielsetzung.

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Ratekau, ca. 800 m vom Ortszentrum entfernt.

Das zukünftige Wohngebiet wird im Norden von der Bäderstraße (L 181) als Haupterschließungsstraße der Gemeinde, im Westen von der Eutiner Straße (L 309) als übergeordnete Straße umgrenzt.

Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Wohngebiet zwischen Gänseweg, Bergstraße und Tannenweg. Die Flurstücke 724/2 (Eckgrundstück Eutiner Str./Bäderstr.), 826/1 sowie 826/3 sind nicht im Plangebiet enthalten, da hierfür derzeit kein Planungsbedarf besteht.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2 Planunterlagen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Grundlage für den hier anstehenden Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau, welcher für das Plangebiet noch Außenbereichsfläche darstellt. Die Neufassung des Flächennutzungsplans (Genehmigung des Innenministers wurde am 06.03.2001 erteilt) sieht für den o.g. Planbereich Wohnbaufläche vor, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

2.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau weist für den Planbereich ebenfalls Wohnbaufläche bzw. Mischgebietsfläche aus.

2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung und Landesraumordnung

Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Ratekau:

Bestand per Ende 1994:	5765 WE
Bestand per Ende 1995:	5843 WE
Bestand per Ende 1996:	5933 WE
Bestand per Ende 1997:	6014 WE
Bestand per Ende 1998:	6219 WE

Verbleibendes Entwicklungspotential bis 2010: 699 WE

mögliche Wohneinheiten aufgrund anderer
Festsetzungen in Bebauungsplänen und
sonstigen Satzungen: 158 WE

2.2.4 Sonstige Grundlagen

Weitere Arbeitsgrundlage für den Bebauungsplan sind die schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet sowie die grünordnerische Bestandserhebung mit dem Aufmaß des erhaltenswerten Bewuchses.

3.0 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet erhält derzeitig seine Prägung durch den im Norden gelegenen Campingplatz mit hohem Baumbestand und nordöstlich anschließend eine Grünlandfläche.

Ebenfalls flächenmäßig prägend ist das an der Eutiner Straße gelegene Wohnhaus (Flurstück 826/4) mit ausgedehnten Garten- und Freiflächenbereichen sowie ungeordnetem Bestand von früher gewerblich genutzten Nebengebäuden.

Südlich des Flurstücks 826/3 befand sich ein schmaler Nadelgehölzstreifen in einer Tiefe von 57 m. Unabhängig vom Bauleitplanverfahren wurde eine Abholzungs-genehmigung zum Zwecke der Baulandnutzung erteilt. Die Abholung erfolgte im Frühsommer 1999.

Entlang der Eutiner Straße sind Wohngebäude in lockerer Formation anzutreffen. Die vorwiegend 1-geschossigen Gebäude stammen aus den 20er bis 50er Jahren.

Von der Eutiner Straße ausgehend, ist das Gebiet mit einer umfassenden Gehölzstruktur eingefasst. Dieser raumbildprägende Bewuchs in Verbindung mit der bis zu 4 m bewegten Topographie bestimmt das Erscheinungsbild der Siedlung wesentlich. Das an den Planbereich südwestlich anschließende Waldgebiet ergänzt dieses Bild zur Vollständigkeit.

Durch die Eutiner Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion nach Eutin und der

Bäderstraße als innerörtliche Haupterschließungsstraße von Ratekau wirken Lärmimmissionen in nicht unerheblichem Maße auf das Plangebiet ein. Die Prognose bis 2010 für das Verkehrsaufkommen lautet: durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 12.100 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden an der Eutiner Straße und ca. 5.800 Kraftfahrzeuge an der Bäderstraße.

Die Straßen Gänseweg, Bergstraße und Tannenweg sind Anliegerstraßen und dienen der Wohngebieterserschließung in den benachbarten Bereichen.

Zwei überörtliche 110 kV-Hochspannungsleitungen überspannen das Plangebiet in Ost-West-Richtung im Bereich Bäderstraße / Gänseweg. Planungen zur Demontage dieser Leitungen sind noch nicht so weit fortgeschritten, dass ihre Umsetzung zeitnah vorausgesetzt werden kann. Der darunter befindliche Schutzbereich wurde mit überplant, kann aber erst nach Demontage der Leitungen umgesetzt werden.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen alle weiteren Baulichkeiten in dem Plangebiet, mit Ausnahme der Wohngebäude an der Eutiner Straße zu entfernen und die Flächen einer Bebauung für eine Wohnnutzung zuzuführen.

Zur besseren Durchgrünung, zum größtmöglichen Erhalt, aber auch um das Heranwachsen an die vorhandene Siedlung zu mildern, sind Grünstreifen in Form von Gehölzstreifen vorgesehen.

Die an der Bäderstraße geplante Bebauung wird auf Grundlage des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. In diesem Bereich ist vorgesehen, die als Hausgruppen (H) ausgewiesenen Wohngebäude 2-geschossig, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss, auszubilden.

Die maximale Firsthöhe soll 11,00 m und die maximale Traufhöhe soll 6,50 m bzw. 9,00 m bei Staffelgeschoss - einschließlich einer Sockelhöhe über Straßenniveau von max. 0,5 m - nicht überschreiten.

Grundsätzlich erfolgt eine offene (o) Bauweise, die Gebäudelängen bei Hausgruppen überschreiten also nicht die laut BauNVO vorgesehene 50 m-Gebäudelänge. Ausnahme bildet die Baufläche östlich der Haupterschließung an der Bäderstraße, hier wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Die Firstrichtung erfolgt weitest möglich in Ost-West-Richtung bei versetzt angeordneten Hauselementen.

Die Hausgruppen entlang der Bäderstraße werden mit Satteldach ausgeführt, die Dachneigung beläuft sich zwischen 20-25° (mit Staffelgeschoss) und 35-40° (ohne

Staffelgeschoss). Eine glasierte Pfanne wird für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

Die Fassaden werden mit Ziegelaußenmauerwerk erstellt, wobei bis zu 25 % (ohne Fensterflächen) andere Materialien zulässig sind. An den Nordfassaden sind hier schallreflexionsmindernde Materialien zu verwenden, um eine zusätzliche Belastung des Baugebietes nördlich der Bäderstraße zu minimieren.

Die im Süden des Plangebietes festgeschriebene Hausgruppe ist als 1-geschossige Reihenhausbauung mit einer max. Firsthöhe von 7,50 m und einer Traufhöhe von max. 5,0 m, einschließlich einer Sockelhöhe über Straßenniveau (max. 0,5 m), geplant. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Die Bauweise wird analog der im Norden vorgesehenen Hausgruppen als offene (o) Bauweise festgesetzt.

Das übrige - und damit der Großteil des zukünftigen Wohngebiets - ist als Einzelhaus- bzw. Doppelhausbauung (E+D) vorgesehen. Der Bereich wird ebenfalls als WA-Gebiet ausgewiesen mit einer GRZ von 0,25 in 1-geschossiger Bauweise. Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m, die Traufhöhe sollte max. 5,0 m, einschließlich einer Sockelhöhe über Straßenniveau (max. 0,5 m), nicht übersteigen.

Baugestalterische Festsetzungen beschränken sich hier auf den Ausschluss von Flachdächern und von glasierten Dachpfannen. Hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckungen wird den zukünftigen Bauherren größtmögliche Freiheit belassen.

Die derzeit bestehenden und nicht zu räumenden Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt und werden analog der vorhandenen Ausweisung ebenfalls als WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 als 1-geschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt ebenfalls 9,0 m und die max. Traufhöhe 5,0 m, einschließlich der Sockelhöhe über Straßenniveau (max. 0,5 m).

Für das zukünftige Wohngebiet erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), um - im Gegensatz zu einem reinem Wohngebiet (WR) - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Büros für freie Berufe nicht nur ausnahmsweise, sondern regulär zuzulassen. Mit der Ausweisung WA ist eine gesunde Nutzungsmischung des Wohngebietes möglich.

Für das gesamte Plangebiet werden Flachdächer mit Ausnahme von Garagendächern ausgeschlossen. Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden. Garagen-Flachdächer sind zu begrünen.

4.2 Erschließung

Verkehrerschließung

Mit Ausnahme der bestandsgeschützten Zufahrten von der Eutiner Straße ist für das gesamte Plangebiet nur eine Zufahrtsmöglichkeit von der Bäderstraße vorgesehen. Aufgrund der für den Individualverkehr wichtigen Hauptverbindungsstraße nach Eutin bzw. zum Autobahnanschluss A1 und des damit einhergehenden Unfallrisikos sind Zufahrten von der Eutiner Straße nicht vorgesehen. Eine Erschließung über den 'Gänseweg', die 'Bergstraße' oder den 'Tannenweg' würde zu einer unverhältnismäßigen Belastung für das vorhandene Wohngebiet führen.

Die Zufahrt von der Bäderstraße erfolgt in Verbindung mit dem nördlich der Bäderstraße geplanten Wohngebiet von einem als Kreisverkehr ausgebildeten Knotenpunkt. Diese Lösung stellt eine komfortable Gebietserschließung dar. Die z.Zt. noch vorhandene Zeltplatz-Zufahrt von der Bäderstraße bleibt während der Bauzeit erhalten und dient als Baustellenzufahrt.

Die Gestaltung der Straßenräume sowie deren Dimensionierung und Ausstattung orientiert sich an den EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, Ergänzte Fassung 1995, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).

Die **Hauptanliegerstraße** auf ca. 220 m parallel zur Bäderstraße wird in die Kategorie **AS 4** der EAE eingestuft nach folgenden Kriterien:

- in sich geschlossenes Baugebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Ortsrandlage (Tabelle 17, EAE)
- kein gewerbliches Verkehrsaufkommen
- kein ÖPNV innerhalb des Gebietes
- Schwerlastverkehr nur in Ausnahmefällen: Müllabfuhr/Möbelspeditionen
- Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde: 47 PKW *
- Hauptfunktion: Aufenthalt und Erschließung

* Nach Einfahrt in das Baugebiet werden in südwestlicher Richtung insgesamt 37 Reihenhäuser (37 WE) und 44 Einzel- bzw. Doppelhäuser (53 WE) erschlossen. Ausgehend von 1,5 PKW/ WE ergibt sich ein PKW-Bestand von 135 PKW. Gemäß Anhang 2 der EAE ist nach Schätzformel mit $0,35 \times 135 = 47$ PKW in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) zwischen 7.00 und 8.00 Uhr zu rechnen.

Der **Regelquerschnitt** in der Kategorie **AS 4** wird wie folgt modifiziert:

- Der Fußgängerbereich von 1,75 m wird übernommen
- Die Mischfläche für KFZ, Radfahrer und Fußgänger wird von 3,0 m auf 4,0 m erweitert, um die Erschließungsfunktion zu stärken und den Begegnungsfall zu erleichtern

- Der Grün- bzw. Parkstreifen wird nur in Teilbereichen übernommen (2,0 m Breite), da der Großteil der öffentlichen Stellplätze auf separaten Stellplatzanlagen ausgewiesen wird.
- Ein weiterer Gehstreifen auf Seiten der Einfamilien- und Doppelhäuser ist nicht erforderlich, da die Bebauung mindestens 3,0 m zurückliegt.

Die **Hauptanliegerstraße** ist entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Aufsichten in **Abschnitte** von ca. 50 m Länge zu gliedern. Empfohlen werden hierfür Maßnahmen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in Form einer

- Verengung der Fahrbahn in Höhe der Einmündung des Geh- und Radweges von der Bergstraße und eines
- Versatz im Bereich der Hausgruppe 11-16.

Durch solche Abschnitte werden optisch abgeschlossene Teilräume geschaffen, die die Kraftfahrer zum Fahren mit gleichmäßig niedrigen Geschwindigkeiten und zur Konzentration auf die unmittelbar überschaubaren Bereiche des Straßenraums veranlassen sollen.

Für die sich dann verzweigenden **Wohnwege** mit tw. Sackgassenausbildung beträgt die Fahrbahnbreite 3,80 m. Die einseitig geführten Gehwege erhalten eine Breite von 1,20 m. Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 20,0 m vorgesehen.

Die **Geh- und Radwege** tragen zur stärkeren Vernetzung des Baugebietes in sich und darüber hinaus zur Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung bei. Die Breite der Geh- und Radwege beträgt 3,00 m.

Ruhender Verkehr

Die geplanten Stellplatzanlagen sind teils als private, den Hausgruppen zugeordnete, teils als öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt. Um die Gefahrenquellen für spielende Kinder zu minimieren, ist pro Grundstück nur eine PKW-Zufahrt möglich.

Der Bedarf an Stellplätzen ergibt sich wie folgt:

Anzahl Wohneinheiten Reihenhäuser		44
Anzahl Wohneinheiten Einzel-/Doppelhäuser		58
Summe Wohneinheiten		102
Stellplatzbedarf privat	x 1,5	153
Besucher-Stellplätze	davon 10 %	15

Stellplatzbedarf insgesamt	168
<u>Planung</u>	
Stellplätze auf Privatgrundstücken	87
Gemeinschaftsstellplätze	44
öffentliche Stellplätze	<u>45</u>
Stellplätze geplant	176

Straßenbild

Das Erschließungssystem weist die zukünftigen Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche, geregelt durch das Verkehrszeichen Nr. 325 gem. § 42 StVO, aus. Des Weiteren ist vorgesehen, die Straßen als niveaugleiche Mischverkehrsflächen auszubilden, wobei nur durch die Belagdifferenzierung eine Funktionszuweisung von Geh- und Fahrverkehr sowie ruhendem Verkehr stattfindet. Die Abfolgen von engeren und aufgeweiteten Straßenräumen dienen einem abwechslungsreichen Straßenbild.

Als Oberflächenbelag für die Straßen wird Betonpflaster gewählt, was je nach Funktionsbereich in unterschiedlichen Formen (u.a. sog. Lauenburger Pflaster) und Farbe ausgebildet werden soll. Die reinen Geh- und Radwege werden als wasserdurchlässige Decke ausgebildet.

Die Erlebnisqualität der Straßenräume wird durch Aufweitungen im Bereich der Kurven gewährleistet, was Abschnitte bildet und Aufenthaltsräume schafft, gleiches gilt für die Wendeanlage am südöstlichen Endpunkt der Erschließung. Die überwiegende Mehrzahl der Parkplätze ist entweder auf den Privatgrundstücken oder auf extra festgesetzten Parkflächen geplant, so dass der Straßenraum vornehmlich dem Aufenthalt und dem Geh- und Fahrverkehr dienen kann. Letzterer hat sich wegen der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich den anderen Funktionen unterzuordnen.

Spiel- und Aufenthaltsplätze für Kinder und Jugendliche

Für jüngere Kinder ist ein zentral gelegener Spielplatz von ca. 900 qm Grundfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind die Straßenräume als Aufenthaltsräume zu nutzen. In fußläufiger Entfernung steht auf dem Schulgelände nördlich der Bäderstraße in den Nachmittagsstunden ein Bolzplatz zur Verfügung.

4.3 Ausweisung von Grünbereichen / Ausgleichsmaßnahmen

Der mit der Realisierung des Wohngebietes einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Die Eingriffsermittlung und die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in detaillierterer Form in dem begleitenden Grünordnungsplan behandelt.

Die vorgesehenen Grünmaßnahmen sollen das Wohngebiet gliedern und zu einem hohen

Wohn- und Nutzwert beitragen. Mit der Anlage der Grünstruktur ist eine Durchgrünung des Wohngebietes in sich, aber auch darüber hinaus ein Anknüpfen an die Umgebungsstruktur gewährleistet. Die o.g. Maßnahmen berücksichtigen vorhandene Gehölzstrukturen und tragen auch dem unmittelbar angrenzenden Waldgebiet Rechnung. Durch vertragliche Regelungen beim Grundstücksverkauf sowie grundbuchliche Eintragung wird der Erhalt der auf Privatgrundstücken befindlichen Gehölzstrukturen sichergestellt.

Die Ausgleichsfläche von rd. 0,9 ha befindet sich außerhalb des Plangebietes. Sie liegt im Gemeindegebiet (Gemarkung Ratekau, Flur 1878, Flurstück 83) nördlich des Travemünder Wegs, westlich des Staatsforsts Reinfeld (Beutz). Die genaue Lage der Fläche ist der beigefügten Flurkarte/ dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Umsetzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Ostholstein. Weitere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.4 Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Grundlagen der Untersuchung waren

- Vorentwurf des B-Plans 56
- Topographische Karte, M = 1:5000
- DTV Eutiner Straße, 1995
- Verkehrszählung 1999 Bäderstraße
- DIN 18005 - „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1
- DIN 4109 - „Baulicher Schallschutz“

Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung wurden die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderlich ist der Bau einer Lärmschutzwand, die das Flurstück 826/4 (ausgenommen Baubestand) im Bereich der Eutiner Straße einfasst. Durch diese Maßnahme sind die östlich anschließenden Bauflächen im Erdgeschoss sowie die Freiflächen schallgeschützt. Für die Obergeschosse sind teilweise Maßnahmen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume erforderlich.

Im Bereich der Bäderstraße wird für die 1. Baureihe aktiver Schallschutz durch die topographische Lage mit teilweiser ausgeprägter Hanglage zwischen Fahrbahn und Bebauung berücksichtigt. Außerdem kann von einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit bereits 150 m vor dem Kreisverkehr ausgegangen werden, so dass sich die Lärmimmission auf 60 dB(A) verringern wird. Die Hauptaufenthaltsbereiche innen und außen befinden sich auf der schallabgewandten Südseite der Gebäude. Nach Abwägung dieser Kriterien mit Aspekten des Erhalts von Gehölzreihen und der Wirtschaftlichkeit, ist eine weitere Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Festgesetzt wird baulicher Schallschutz im Lärmpegelbereich III für die der Bäderstraße zugewandten Aufenthaltsräume. Für die Nordfassade wird zusätzlich die Verwendung schallreflexionsmindernder Materialien festgesetzt, um eine mögliche Belastung des Baugebietes nördlich der Bäderstraße zu minimieren. Die gebäudebezogenen Freiflächen sind auf der Südseite der Gebäude, der Straße abgewandt, anzuordnen. Für die 2. Baureihe Bäderstraße ist - bedingt durch die abschirmende Wirkung der 1. Baureihe - kein Schallschutz erforderlich.

Der Baubestand an der Eutiner Straße ist der Lärmimmission unmittelbar ausgesetzt, ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht realisierbar. Es erfolgt die Festsetzung von baulichem Schallschutz im Lärmpegelbereich IV bzw. III.

Detaillierte Angaben zur Lärmimmission sowie zu den Lärmschutzmaßnahmen sind dem Gutachten (s.Anhang) zu entnehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Strom- und Wärmeversorgung

Die Strom- und Wärmeversorgung der Neubaugrundstücke soll über ein neu zu errichtendes Holzheizwerk nördlich der Bäderstraße, also außerhalb des Plangebiets, erfolgen. Durch die gemeinsame Versorgung von beiden Baugebieten mit rd. 240 Wohneinheiten ist die Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit sichergestellt. Hiermit ist in dem durch die stark befahrenen angrenzenden Landesstraßen belasteten Baugebiet eine möglichst umweltverträgliche Heiztechnik gewählt worden. Daraus folgt, dass im Geltungsbereich in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Die Installation von Sonnenkollektoren als zusätzliche Möglichkeit der Brauchwassererwärmung und Stromerzeugung ist zulässig.

Südlich des Spielplatzes ist vorsorglich eine Trafostation festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu klären, ob diese Trafostation zur Stromversorgung erforderlich ist. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wäre in diesem Fall vorzunehmen.

4.5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit **Frischwasser** erfolgt über das örtlich vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO).

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal an das Hauptklärwerk des ZVO in Sereetz.

Das anfallende **Oberflächenwasser** ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Für alle öffentlichen Flächen erfolgt die Versickerung und Reinigung von

Oberflächenwasser und Dränwasser durch offene Entwässerung (Rinnensystem mit zusätzlichen Einläufen und Rohrentwässerung) und zwei naturnah gestalteten Versickerungsmulden. Für die vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen (7.100 qm) werden rd. 10 % (710 qm) als Fläche für die Versickerungsmulden benötigt. Vorhanden ist insgesamt eine Fläche von 1.650 qm für die Anlage der Mulden. Die Straßenentwässerung Gänseweg (außerhalb des Plangebiets) soll ebenfalls an das Entwässerungssystem des Plangebiets angeschlossen werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den Hausdächern und den privaten versiegelten Terrassen und Stellflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in Mulden auf den Grundstücken versickert bzw. in Behältern aufgefangen werden.

Aufgrund o.g. Festsetzungen ist das gesamte Plangebiet als Wasserschongebiet ausgewiesen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandene Pumpstation im Flurstück 789. Die erforderliche Aufrüstung der Station ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen. Eine Bestandsleitung im Flurstück 825 (frühere Waldfläche) in Höhe des angrenzenden Flurstücks 823/2 ist an die neue Schmutzwasserleitung anzuschließen - hierfür wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens eingeräumt. Alternativ kann die Schmutzwasserleitung an alter Stelle beibehalten werden, in diesem Fall sind die Leitungsrechte an den südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 42 – 44 vorzusehen.

4.5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung soll durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen. Die Anlieger der beiden Stichstraßen erhalten am Kreuzungspunkt zur Anliegerstraße einen Sammelplatz für ihre Müllcontainer.

4.5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Ratekau wird durch die 'Freiwillige Feuerwehr Ratekau' gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350b- 166-30 sowie das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

Gemäß Erlass des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz des ZVO gedeckt.

5.0 Flächenbilanz

		<u>in qm</u>	
Gesamtfläche Geltungsbereich:		55.396	
Flächen für Festsetzungen im öff. Straßenraum (Eutiner/Bäderstraße)		1.770	
Bestandsflächen Eutiner Str.		4.522	
Zum Verkauf anstehende Flächen		49.104	
davon	Bauflächen	36.278	
	Verkehrsflächen o. GST	6.530	
	GST	554	
	Grünflächen		
	Spielplatz	990	
	Sonst. Öff. Grün-, P	flanzflächen	1.154
	Priv. Gehölzreihen	1.949	
	Entwässerungsflächen	1.649	

6.0 Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebiets werden von den Grundstückseigentümern bzw. dem Erschließungsträger übernommen. Letzterer trägt auch die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

Kosten Lärmschutzwand:	256.000,-- DM / 130.891,-- Euro
Kosten Ausgleichsmaßnahmen:	76.160,-- DM / 38.940,-- Euro
Kosten Spielplatz	21.000,-- DM / 10.737,-- Euro

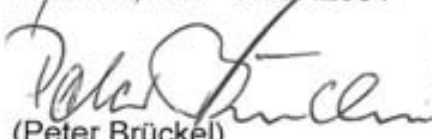
Die Gemeinde Ratekau übernimmt anteilig die Kosten für die Anbindung der Straßenentwässerung Gänseweg.

7.0 Realisierung des Bebauungsplanes

Mit dem hier anstehenden Bebauungsplan werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, die Erschließung durchzuführen sowie die unbebauten Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Es ist beabsichtigt, dass Baugebiet insgesamt in einer Bauphase zu erschließen, wobei die Grundstücke im Schutzbereich der Stromfreileitungen erst nach deren Demontage bebaut werden können.

Ratekau, den 05.07.2001


(Peter Brückel)
Bürgermeister

