

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Ratekau
für das Flurstück 76, südlich der Forstfläche und östlich der
Schwartauer Straße. An der Straße Sereetzer Feld.

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Nach Beratungen sowohl im Bau- und Umweltausschuß als auch im
Hauptausschuß wurde von der Gemeindevertretung am 23.2.1983 der
Beschluß gefaßt, für das Flurstück 76 in Sereetz südlich der
Forstfläche und östlich der Schwartauer Straße, an der Straße
Sereetzer Feld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das genannte Flurstück ist zum Teil bereits bebaut. Es wird von
einem Verbrauchermarkt (Magnet-Markt) genutzt. Dieses Flurstück
wurde 1976 in der 12. Flächennutzungsplanänderung als SO-Gebiet
"Verbrauchermarkt" ausgewiesen.

Nunmehr beabsichtigt das Unternehmen eine Erweiterung des Ver-
brauchermarktes.

Die hierzu eingeholte Stellungnahme der Landesplanungsbehörde
besagt, daß dieses nur möglich ist, wenn ein Bebauungsplan auf-
gestellt wird.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde somit
erforderlich.

1.2 Struktur des Ortes Sereetz

Sereetz liegt im südlichen Teil der Gemeinde Ratekau, unmittel-
bar dem Oberzentrum Lübeck benachbart. Aufgrund der Nähe zur
Hansestadt Lübeck und der Lage an zwei Autobahnen entwickelt
sich hier sowohl die Wohn- als auch die Gewerbefunktion. Der
Regionalplan unterstützt diese Entwicklung, indem er die Wohn-
funktion als Haupt- und die ländliche Gewerbe- und Dienstlei-
stungsfunktion als Nebenfunktion ausweist.

Das zentralörtliche Gliederungskonzept wird durch diesen Ver-
brauchermarkt nicht gefährdet. Die Eignung dieses Standortes
in verkehrsgünstiger Lage am Rande des zusammenhängenden Sied-
lungsgebietes des Oberzentrums Lübeck wurde seinerzeit bereits
von den zuständigen Stellen hervorgehoben.

1.3 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das beplante Gebiet liegt mit ca. 2,63 ha am nördlichen Ortsrand von Sereetz in unmittelbarer Nähe der E 4.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Staatsforstfläche
- im Süden durch die Straße Sereetzer Feld
- im Osten durch das Flurstück 55
- im Westen durch das Wegeflurstück 93

1.4 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 25.7.1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07., genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 1976 genehmigte 12. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

Es wird jedoch gleichzeitig das im Erläuterungsbericht der 12. FNPÄ genannte Nutzungsmaß für die Verkaufsfläche reduziert.

1.5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (nach § 2a BBauG) fand am 14. Juni 1983 als öffentliche Anhörung in einer Gaststätte in Sereetz statt.

Die ausgesprochen geringe Beteiligung der Bürger (3 anwesende Bürger) ergab letztlich keine wesentlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten.

Lediglich einige Punkte, die sich allerdings hauptsächlich auf Bereiche in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches bezogen, wurden diskutiert. Die wesentlichsten Punkte sollen hier kurz aufgeführt werden.

- 1.) Die jetzige LKW-Ausfahrt am Ende der Sackgasse Sereetzer Feld sollte geschlossen werden, um die Straße Sereetzer Feld zu beruhigen.
- 2.) Eine Verkehrszählung sollte durchgeführt werden, um eine möglichst exakte Berechnungsgrundlage für den Nachweis der Schallimmissionen zu haben.
- 3.) Der Stellplatzbereich vor dem Verbrauchermarkt sollte stärker eingegrünt werden.

- 4.) Das vorhandene Zelt sollte nicht mehr zulässig sein.
- 5.) Es sollte dafür Sorge getragen werden, daß nachts keine Lärmbelästigung eintritt.

Wie später noch deutlich erläutert wird, sind die genannten Punkte bei der Planung berücksichtigt worden.

2. Begründung und Erläuterung der Planung

- Festsetzungen -

2.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Verbrauchermarktes erfolgt über die Schwarztauer Straße und momentan noch über die Straße Sereetzer Feld an das klassifizierte Straßennetz.

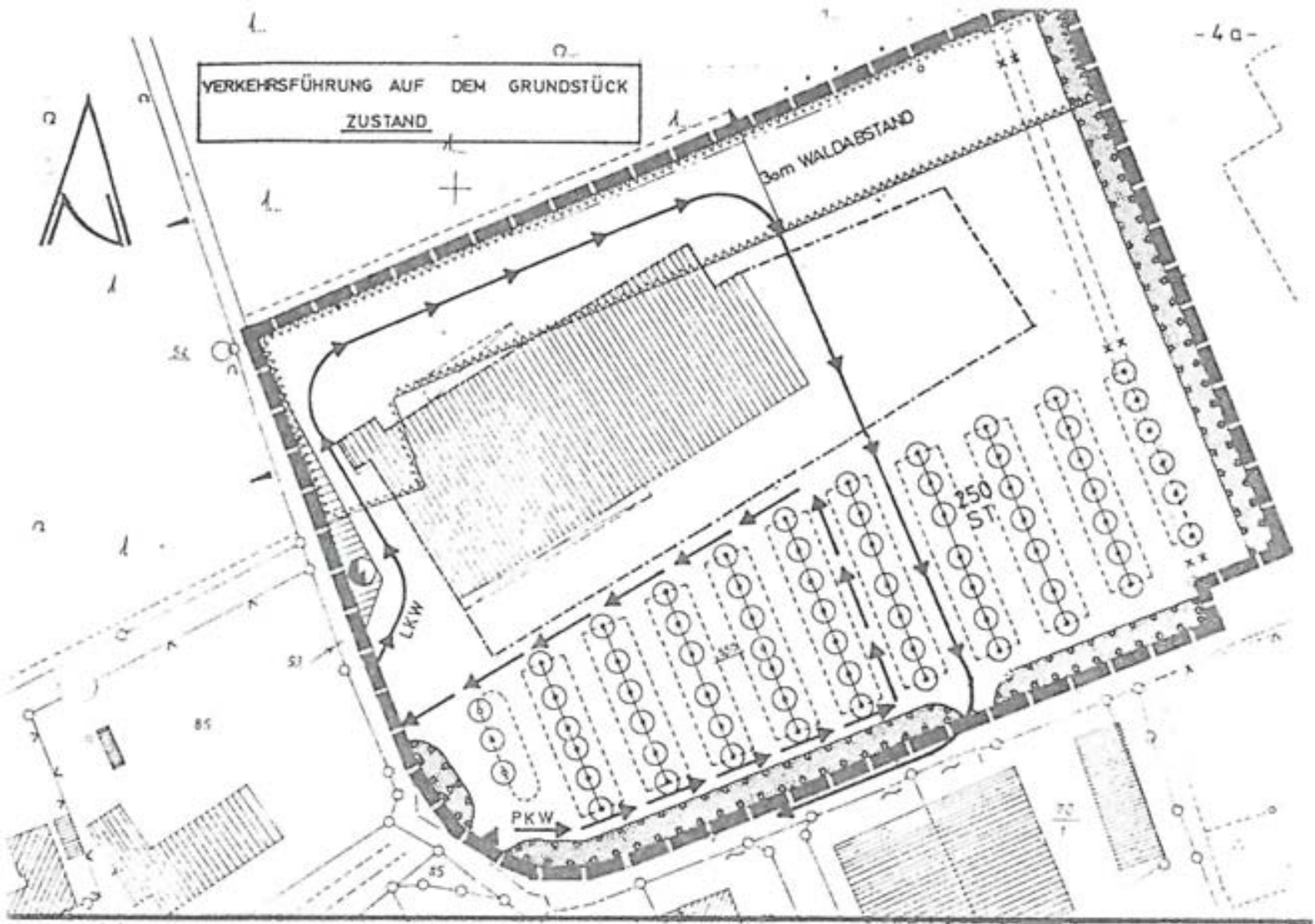
Um die von den Bürgern angeregte Beruhigung der Straße Sereetzer Feld insbesondere vom Schwerlastverkehr zu erreichen, wurde nunmehr die bisher vorhandene LKW-Ausfahrt geschlossen und nur noch eine Notausfahrt festgesetzt (siehe Planausschnitte). Eine diesbezügliche Regelung soll auf dem Grundstück durch Beschilderung und einen Setz-Kipp-Pfosten in der Notausfahrt erreicht werden. Die PKW-Zufahrt für Kunden, die PKW-Ausfahrt sowie die LKW-Einfahrt werden unverändert festgesetzt. Lediglich die LKW-Ausfahrt wird in den Bereich der PKW-Ausfahrt verlegt, um die angrenzende Wohnbebauung an der Straße Sereetzer Feld vor übermäßigen Schallimmissionen durch den Anlieferverkehr (LKW) zu schützen.

Die von den Bürgern angeregte Verkehrszählung zur Ermittlung der Schallimmissionen durch den Zuliefer- und Besucherverkehr wurde von der Gemeinde in der Zeit vom 21.6.83 - 27.6.83 durchgeführt und umfaßt somit den Zeitraum einer typischen Saisonwoche.

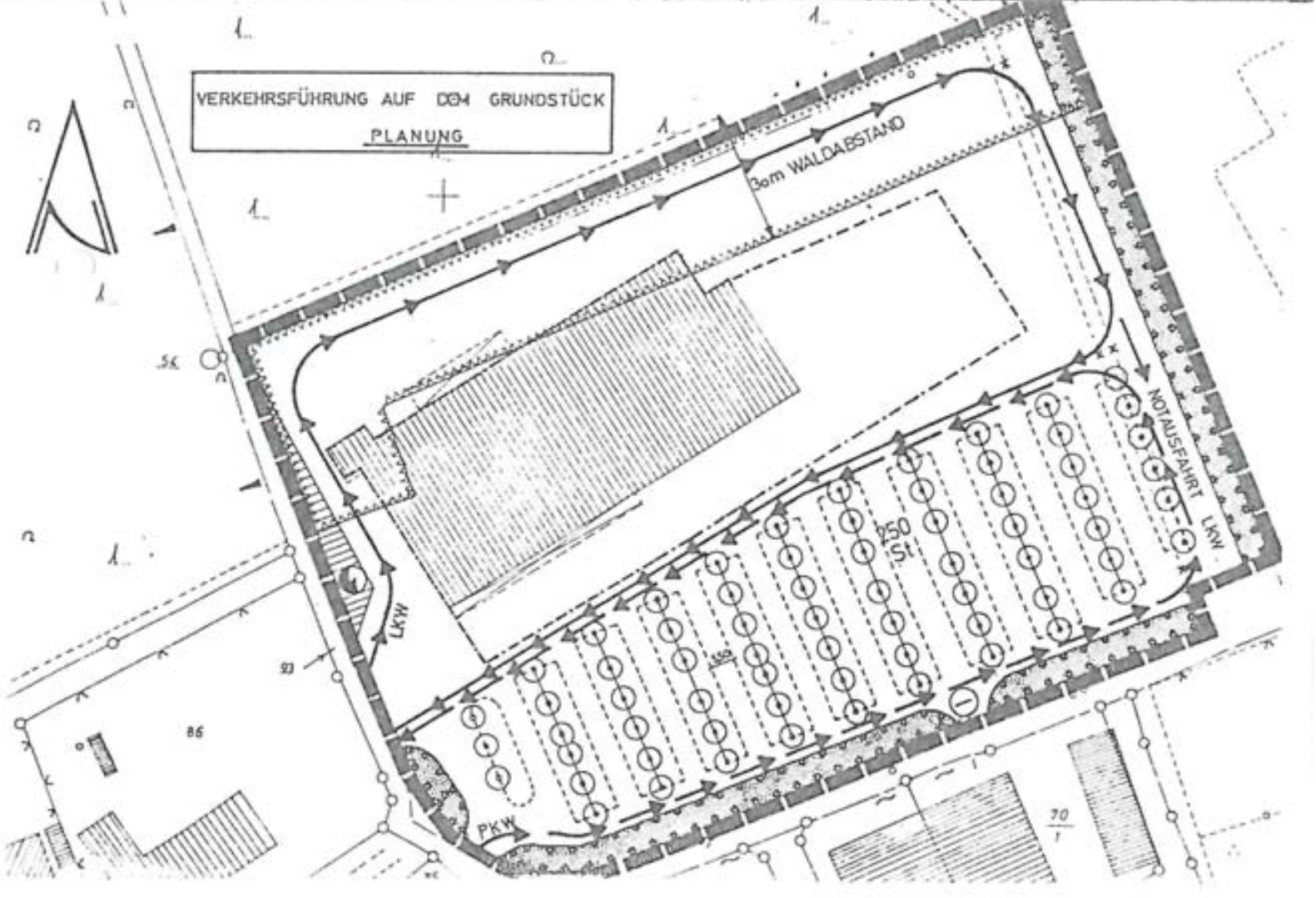
2.2 Erfassung der Schallimmissionen und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Die von der Gemeinde vorgenommene Verkehrszählung liefert anerkanntermaßen die exaktesten Werte zur Ermittlung der tatsächlich auftretenden Schallimmissionen.

VERKEHRSFÜHRUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK
ZUSTAND



VERKEHRSFÜHRUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK
PLANUNG



- Gezählt wurde während einer Woche von 8.30 - 18.30 Uhr
- Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen (Tagesmittel) betrug 148 Kfz/h
- Der LKW-Anteil am Verkehrsaufkommen betrug 4,2 %
- Tagesspitzen am Donnerstag und Freitag mit \varnothing 1930 Kfz/11 h
 $\hat{=} 175,4$ Kfz/h.

Da die Zählung nur für eine Richtungsfahrbahn ermittelt wurde, muß das Ergebnis für die Ermittlung nach DIN 18005 - Vornorm verdoppelt werden.

$$148 \text{ Kfz/h} \times 2 = 296 \text{ Kfz/h}$$
$$296 \text{ Kfz/h} \hat{=} 56 \text{ dB(A)}$$

Bedingt durch den geringen Abstand der Wohnbebauung zur Straße (~ 16 m) muß ein Zuschlag von 2 dB(A) erfolgen.

Somit ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von 58 dB(A) während der Tageszeit (8.30 - 18.30). Die Nachtwerte sind in diesem speziellen Fall zu vernachlässigen, da keine Nachtanlieferung vorgesehen ist.

Gegenüber den geforderten Planungsrichtpegeln der DIN 18005 - Vornorm liegt der ermittelte Wert um 4 dB(A) zu hoch.

Vorsorgende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbauflächen sind daher angebracht. Dieses gilt für eine kleine Zahl von angrenzenden Wohngebäuden (ca. 8). Für diese Gebäude sind Schallschutzfenster der Klasse 1 (nach VDI 2719) für die straßenseitigen Gebäudefronten vorzusehen.

Durch diese passive Schallschutzmaßnahme an der straßenseitigen Gebäudefront ist dann bereits vor der Rechtswirksamkeit des Planes der Immissionsschutz gesichert, da die Gemeinde beabsichtigt, die Wirksamkeit des Planes erst durchzuführen, nachdem der Schallschutz sichergestellt ist.

2.3 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt einmal um den vorhandenen Bestand sowie als Erweiterungsfläche in östlicher Richtung. Hierbei mußte auf den 30 m Waldabstand nach § 3 der LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden Rücksicht genommen werden.

Damit ergibt sich eine klare Nord-Süd-Gliederung; Bebauung und Erweiterungsflächen im Norden und freizuhaltende Flächen für Stellplätze im Süden.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgte aufgrund bereits vorliegender detaillierterer Hochbauplanungen.

Insbesondere die südliche Fläche für die Stellplätze stellt momentan einen aus ortsplanerischer Sicht unbefriedigenden Zustand dar. Wie auch bereits in der Bürgerbeteiligung zum Ausdruck kam, sollte eine starke Eingrünung an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze vorgenommen werden. Zudem sollte die Stellplatzfläche selbst durch entsprechende Baumpflanzungen belebt werden. Hierbei ist der Mindestlebensraum von 4 m² Fläche pro Baum zu beachten. Der jetzt bereits vorhandene Grünstreifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird daher auf ~ 6 m verbreitert, um zusätzlich zur vorhandenen Anpflanzung aus Heckenrosen die Möglichkeit zum Anpflanzen von zusätzlichen standortgerechten Gehölzen (insbesondere Bäumen) zu schaffen.

Zusätzlich wurde die Stellplatzfläche mit einem Anpflanzgebot für Bäume belegt.

Neben der Funktion der optischen Verbesserung der Gesamtsituation (insbesondere wegen der Nähe zur Forstfläche) dienen diese Begrünungsmaßnahmen auch dem Immissionsschutz. Sie sollten daher auch spätestens mit den baulichen Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den von der Landesplanungsbehörde festgesetzten Werten, die in den Erläuterungsbericht zur 12. FNPÄ aufgenommen werden.

Die Erweiterung der Lagerfläche soll nach Aussage des Betriebes der Auflockerung des Warensortiments dienen und somit der Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch diese Maßnahme nicht zu erwarten und somit ist auch keine Erhöhung der Zahl der Stellplätze vorgesehen.

Der Stellplatzzerlaß geht von einem Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche aus.

Ausgewiesen wurden Flächen für ca. 283 Stellplätze, was bei ca. 3000 m² Verkaufsfläche einen Stellplatz pro 11 m² Verkaufsfläche ergibt und damit innerhalb der Forderung des Stellplatz-

erlasses liegt. Durch die Erweiterung der vorhandenen Lagerfläche wird beabsichtigt, sich dem Trend der kompakteren Anlieferung und Lagerung anzuschließen, d.h. statt mehrmaliger Anlieferung einer Ware während einer Woche soll nunmehr nur eine Anlieferung in der Woche erfolgen, was dann eine erhöhte Lagerkapazität notwendig macht.

Durch diese Maßnahmen ist eher mit einer Abnahme des vorhandenen Anlieferverkehrs insbesondere des störenden Schwerlastverkehrs zu rechnen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Einleitung in die Straßenkanäle und Weiterleitung in den Altarm der Schwartau.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

3.1 Wasserschongebiete

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein, Kiel, in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung (VLwS) vom 15.9.1970 (GVOBl. S.-H. S 269) zuletzt geändert am 12.2.1975 (GVOBl. S.-H. S 27), den zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsbl. S.-H. S 612) und den Heizölbehälterrichtlinien (HBR) vom 4.11.1968 (Amtsbl. S.-H. S 547) einzuhalten.

4. Planverwirklichung

4.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

4.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Ausgleich zu dem mit der baulichen Erweiterung verbundenen Eingriff in die Landschaft würde die Schaffung

eines Feuchtbiotopes in Betracht kommen. Jedoch ist diese Maßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens auf dem Grundstück nicht möglich.

Es wird daher angestrebt, in Abstimmung mit der Landschaftssanierung im Raume Sereetz eine entsprechende Maßnahme als Ersatz nach § 8 LPflegG vorzunehmen. Der Abgeltungsbetrag des Begünstigten dieser Planung muß dabei die Summe enthalten, die für die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens auf eigenem Grundstück notwendig gewesen wäre.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine der Gemeinde kostenverursachende Maßnahmen zu erwarten. Kostenverursachende Maßnahmen sind lediglich der Einbau der Schallschutzfenster, welche vom Verursacher zu tragen sind.

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Ratekau, den - 6. MRZ. 1985



- Der Bürgermeister -

G. H. Müller