

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ratekau
für das Baugebiet zwischen Zentral-Parkplatz und B 207
(unbebauter Bereich) einschließlich Hoffläche Fock
in Ratekau (gem. § 9 (8) BBauG).

1. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt
in der Dorfschaft Ratekau, Gemarkung Ratekau. Er umfaßt
die Flurstücke 656, 510/57, 509/4, 510/105 und 509/3.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirt-
schaftliche Hofstelle mit angrenzenden landwirtschaft-
lichen Nutzflächen. Dazu wurden zwei Flurstücke mit
Freiflächennutzung am Geroldsring und Westring dem
Plangebiet zugeordnet. Alle Flächen liegen in guter
städtebaulicher Zuordnung zu den Bauflächen von Ratekau
und reichen vom Ortsinneren bis zur B 207 bzw. dem Er-
holungswald "Riesebusch-Ratekauer Kiefern".

Innerhalb des Planbereiches sind 1.120 m Knicks und ein
Teich vorhanden. Das Gelände ist bewegt. Der tiefste Punkt
liegt ca. 17 m über NN; der höchste Punkt 26 m über NN.
Entlang der südlichen Grenze verläuft eine 11 KV-Frei-
leitung.

2.2 Bisherige Festsetzungen

Die Flurstücke 510/57 und 510/105 sowie die Fläche der
geplanten Straße im Zuge des Westringes liegen im Gel-
tungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
Nr. 19 a - Ratekau Westring Nord II -. Für die o.a.
Flurstücke wird die vorhandene Festsetzung Grünfläche
- Parkanlage - nicht übernommen. Die festgesetzte Stra-
ßenverkehrsfläche bleibt erhalten, die beiden Grundstücke
werden weitestgehend dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Um die neu überplanten Flächen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 a zu verkleinern. Das Verfahren soll parallel zu dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes laufen.

3. Planungsgrundsätze

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienheime und die erschließungs- und verkehrstechnisch notwendige Schließung des Westrings zwingen die Gemeinde Ratekau zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Damit wird eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert.

Von einer Einbeziehung des Bereiches bis zur Straße Jürgen-Glue-Koppel wurde abgesehen, da ein Rahmenplan für den Ort erarbeitet wird.

3.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau, der mit Erlaß vom 25.7.1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde, und seiner 19. Änderung, die parallel zu diesem Verfahren läuft, entwickelt worden. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein. Demnach soll die künftige Entwicklung von Ratekau hinsichtlich des Wohnungsbaues sich vor allem auf den Ort Ratekau konzentrieren. Auch die Aussagen des beschlossenen Landschaftsplanes, soweit sie das Plangebiet betreffen, wurden berücksichtigt.

4. Inhalt der Planung

4.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Zuschnitt des Plangebietes gibt die fast einmalige Chance, eine radiale Entwicklung vom Dorfkern bis zum Dorfrand zu planen. Diese Möglichkeit gilt es zu nutzen sowohl bezüglich Art und Maß der Bebauung als auch der Fuß-, Rad- und Grünverbindungen.

Im Sinne einer zentrumsbezogenen Ortsplanung wurde das Baugebiet am Parkplatz im Ortskern für die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (Wohn- und Geschäftshaus) vorgesehen. Die Baugrundstücke für Familienheime schließen in abgezonter Form an, und zwar mit Reiheneigenheimen, Kettenhäusern und Einzelhäusern. Es ergibt sich somit ein Nutzungs- und Dichtegefälle vom Ortskern bis zum Ortsrand. In diese sinnvolle städtebauliche Ordnung fügt sich das Baugrundstück für den Gemeinbedarf in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nicht nahtlos ein. Es handelt sich um eine Erweiterung des Grundstücks der Realschule für die Errichtung von Anlagen für schulische und sportliche Zwecke. Bei der Standortwahl mußten jedoch funktionelle Zusammenhänge den Vorrang vor strukturellen haben. Hinzu kommt, daß die geplante Sporthalle - gleichzeitig als Mehrzweckhalle gedacht mit Kleinkaliber-Schießanlage - am Rande der Senke eine bessere Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht und eine störungsfreie Zuordnung der notwendigen Stell- und Parkplätze. Aus Gründen des Schallschutzes erfordert die Schießanlage ein Gebäude mit umfangreichen Schallminderungsmaßnahmen und entsprechend dimensionierter Absaugeanlage (Bleistaub, nitrose Gase).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind

134 Familienheime als Einzelhäuser

18 Familienheime in Kettenbauweise

15 Familienheime in Reihenhausbauweise, insgesamt

167 Familienheime geplant.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für die Einzelhäuser beträgt 708 qm. Ihre Stellung wurde an der Topographie ausgerichtet und unterstreicht somit wirksam das Geländemodell. Somit kommt es zwangsläufig zu einer unverwechselbaren städtebaulichen Gestaltung. Mit Rücksicht auf die bis ca. 3 m tiefer liegende Bebauung am Geroldsring wurde in dem angrenzenden Bereich eine maximale Firsthöhe von 8.00 m festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß zur Zeit der Tag- und Nachtgleiche - spätestens ab 8.00 Uhr morgens - keine Verschattung der vorhandenen Bebauung durch die geplante Bebauung erfolgt. Zur Zeit der Wintersonnenwende kommt die Sonne etwa um 10.45 Uhr über die Hangkrone.

Um eine klare Aufteilung zwischen Bau- und Freiflächen zu sichern, wurde festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind - nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sind. Die eingeschossigen Baugebiete, die an die freie Landschaft angrenzen, erhalten zur besseren Eingliederung und für einen wirksameren Schallschutz eine flachere Dachneigung als die übrigen Gebiete.

Um die zentrumsbezogene Planung zu sichern, wurden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen und die Ausnahmen des § 4 (3) Bau NVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon wurde zielkonform das Geschäftshausgrundstück am Parkplatz in der Ortsmitte.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Westring und den Dorfplatz an der Hauptstraße. Der Ausbau des Parkplatzes mit entsprechender Verkehrsführung erfolgt, sobald die Finanzierung gesichert ist. Als Übergangsregelung wird eine Einbahnstraßenregelung in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde angestrebt.

Nach dem Prinzip der Verkehrsberuhigung wurde das Baugebiet entworfen. Die gewählten Entwurfselemente und die Gestaltung der Anliegerstraßen sollen Kraftfahrer zu

rücksichtsvollem und langsamem Fahren zwingen. Eine geradlinige Führung wurde auf höchstens 150 m beschränkt. Die Geschwindigkeit wurde nicht als die Bemessungsgröße für die Grenzwerte der Entwurfselemente gewählt.

Die befahrbaren Wohnwege dienen der Erschließung, haben aber überwiegend Kommunikationsfunktion. Durch Entwurfsmaßnahmen, wie Verzicht auf Borde, höchstens 40 m geradlinige Führung, Betonung der Verschwenkungen und Plätze durch Bäume und Anschluß an die Anliegerstraßen durch Bordsteinabsenkung wird die Mischung der Verkehrsarten als Entwurfsgrundsatz zum Ausdruck gebracht.

Eine kleinteilige Pflasterung, z.B. rechteckige Betonsteine, soll die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung unterstützen.

Die festgesetzten Geh- und Radwege zusammen mit den befahrbaren Wohnwegen ergeben ein Fuß- und Radwegnetz zwischen Ortszentrum mit den Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Grundschule, Realschule, Radweg an der B 207, Erholungswald und dem Neubaugebiet mit den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten.

Der Parkplatzbedarf wurde entsprechend den Vorschriften ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsart und dem -maß verteilt insgesamt 93 öffentliche Parkplätze nachgewiesen.

Zum Schutz vor den Immissionen der B 207 ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Errichtung dieses Walles ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen, insbesondere ist vor Baubeginn die Standsicherheit nachzuweisen.

Der 30 m Waldabstand gemäß § 3 der Landesverordnung "Zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden" wird eingehalten.

Im westlichen Bereich des Plangebietes soll sich eine Grabkammer befunden haben. Daher ist bei Bekanntwerden archäologischer Funde durch Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte in Schleswig gemäß § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Errichtung von Schutzräumen wird den Bauherren durch den Bundesverband für den Selbstschutz empfohlen.

4.3 Spiel-, Grün- und Wasserflächen

Bei der Ermittlung der Spielplatzflächen wurde der Spielplatz südwestlich der Realschule und das Gelände des Sik-

ker- und Rückhaltebeckens - beide außerhalb des Geltungsreichs - berücksichtigt. Ein Spielplatz von 800 qm Größe auf einer Anhöhe nördlich der Realschule deckt den zusätzlichen Bedarf ab. Der Teich mit dem angrenzenden Uferbereich wurde in die Grün-, Fuß- und Radwegplanung eingebunden und als erhaltenswert festgesetzt. Die Grünordnungsplanung hebt auf folgende grundsätzliche Ziele ab:

- Erhalten der vorhandenen Knicks
- Herstellen einer Grünverbindung vom Erholungswald zur Ortsmitte
- Baumpflanzung entsprechend den Hauptarten des angrenzenden Waldes
- einartige Alleen an den Anliegerstraßen
- unregelmäßig angeordnete Bäume an den Wohnwegen
- räumliche Gliederung des Baugebietes durch freiwachsende Hecken mit Verbindung zum bestehenden Knicknetz, mit Einzelbäumen durchsetzt
- Gestaltung des Straßenbildes durch freiwachsende Hecken und Bepflanzung unterschiedlicher Höhe:
 - Hecken bis 1,80 m vor Häusern mit zur Straße orientiertem Wohnbereich
 - Abpflanzung bis 0,40 m Höhe vor Häusern mit von der Straße abgewandtem Wohnbereich
- Lärmschutzwall an der B 207 mit lärmindernder Bepflanzung
- Teich begrenzt zugänglich, Teilbereiche für natürliche Entwicklung schützen (ökologische Nischen).

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechend der Pflanzangaben sind der Lärmschutzwall einschließlich der Begrünung, das Pflanzen der Straßen- und Großbäume, die freiwachsenden Hecken über 2,0 m Höhe und die Unterhaltung der Knicks zu erbringen. Freiwachsende Hecken bis 1,80 m Höhe sind von den Anliegern zu erstellen in einartiger Pflanzung. Die Auswahl zwischen den aufgelisteten

Gehölzen wird freigestellt. Die Abpflanzungen bis 0,40 m Höhe können mit Gehölzen und Stauden nach Wahl der Anlieger erfolgen.

4.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Der Zweckverband Ostholstein stellt die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser sicher. Er ist auch zuständig für die Schmutzwasser-Entsorgung. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Klärwerk in Sereetz zugeleitet. Der Bau- fortschritt wird mit der Erweiterung des Klärwerkes zeitlich koordiniert. Für die Abfallbeseitigung, die der Zweckverband Ostholstein vornimmt, sind Müllgefäße am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen. Für Müllgefäße von Grundstücken, die nicht an einer solchen Straße liegen, sind besondere Stellplätze vorzusehen. Als nicht befahrbare Straßen gelten u.a.: private Straßen und Wege, Feld- und Waldwege und Sackgassen oder Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit (mind. Radius 9,00 m im Fahrbahnteil) mit weniger als 4,00 m Fahrbahnbreite.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr. 04524/241) durchzuführen.

Bei Annäherung an die vorhandenen 11 kV-Freileitungsanlagen von weniger als 20 m ist bereits bei der Planung von Neubauten die Genehmigung bei der Schleswag AG einzuholen.

Es sind der Schleswag geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schlesweg die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zu dem Sicker- und Rückhaltebecken westlich des Geroldringes.

4.5 Schallschutzberechnung

Straßenverkehrszählungen zur Ermittlung der DTV-Werte 1980 haben ergeben, daß auf der B 207 im hier zu untersuchenden Abschnitt werktags mit 6.959 Kfz/24 h zu rechnen ist und sonntags mit 7.458 Kfz/24 h:

Der Prognosewert für 1990 beträgt 8.000 Kfz/24 h.

Die mittleren stündlichen Verkehrsmengen betragen überschläglich:

$$\text{tagsüber: } M_t = \frac{\text{DTV} \times 0,9}{16} = 450 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts: } M_n = \frac{\text{DTV} \times 0,1}{8} = 100 \text{ Kfz/h}$$

Die Straßenverkehrszählung hat einen durchschnittlichen LKW-Anteil von 8% ergeben.

Berechnung des Lärmpegels in 25 m Abstand von der Achse der B 207:

<u>Nach VN DIN 18005</u>	tags	450 Kfz/h	nachts	100 Kfz/h
Dauerschallpegel (Bild 1)	"	58 dB(A)	"	52 dB(A)
Zuschlag für LKW		--		--
äquivalenter Dauerschallpegel	"	58 dB(A)	"	52 dB(A)
Planungsrichtpegel:				
"Allgemeines Wohngebiet"	tags	55 dB(A)	"	40 dB(A)

Die geringste Entfernung zwischen der Achse der B 207 und den geplanten Wohnhäusern beträgt 30 m, am Gebäude ist somit ein äquivalenter Dauerschallpegel bei freier Schallausbreitung von tags 57 dB(A) - nachts 51 dB(A) zu erwarten. Diese Werte überschreiten die Planungsrichtpegel um tags 2 dB(A) - nachts 11 dB(A).

Um den Schallpegel an den Häusern um mindestens 11 dB(A) zu verringern, ist eine Abschirmung durch einen Wall geplant, mit einer wirksamen Höhe von 1 m und einem Schattenwinkel von $\vartheta = 7^\circ$ - dadurch ergibt sich eine Lärmmin-
derung von 12 dB(A).

Die vorhandenen Erdwälle an der B 207 und der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden unter Beachtung der Auflagen des Straßenbauamtes Lübeck derart verstärkt, daß der erforderliche Schutz gewährleistet ist.

Entlang der nördlichen Grenze wird der Wall auslaufend bis zur Höhe des Wendeplatzes Geroldring angelegt. Ab da ist bereits eine Lärmmin-
derung durch Entfernung (150 m = 8 dB(A) und vorgelagerte Bebauung (5 dB(A) erreicht, die es ermöglicht, den Planungsrichtpegel ein-
zuhalten.

Entlang der südlichen Grenze des Planbereichs wird der Wall bis zu den geplanten Tennisplätzen angelegt. Danach übernimmt die geplante Mehrzweckhalle die Abschirmung der Verkehrsimmissionen aus südwestlicher Richtung.

Zur Aufschüttung der Wälle werden die Erdmassen verwendet, die durch Abtrag (ca. 1 m Höhe) im nordwestlichen Planbereich anfallen.

Das geplante Wohngebäude am Wendeplatz Geroldring kommt - durch die topographische Lage bedingt - nicht in den Genuß des geplanten Schallschutzes. Hier sind nur Maßnahmen am Gebäude möglich. Eine entsprechende Festsetzung ist im Teil B-Text Ziffer 8 des Bebauungsplanes getroffen worden. Im Teil A-Planzeichnung- des Bebauungsplanes ist der Lärmschutzwall hinsichtlich Aufbau und Bepflanzung festgesetzt.

5. Sicherung der Plandurchführung

5.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

5.2 Verwirklichungsgebote

Zur Verwirklichung ihrer Planbsichten nach dem § 39 b BBauG behält sich die Gemeinde Ratekau nach Erörterung und Beratung mit den betroffenen Bürgern das Pflanzgebot vor.

5.3 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Ratekau folgende überschläglich ermittelten Kosten:

6.1 Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	500.000,-- DM
6.2 Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	1.500.000,-- DM
6.3 Grünflächen und Knicks	150.000,-- DM
6.4 Lärmschutzwall	100.000,-- DM
6.5 Begrünung	500.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt:	2.750.000,-- DM
Erschließungsbeiträge	2.475.000,-- DM
Gemeindeanteil	275.000,-- DM

Die Kanalkosten und die Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein ermittelt und umgelegt.

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten (Gemeindeanteil) werden aus Haushaltsmitteln der Gemeinde gedeckt.
Ergänzt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.2.1982.

Ratekau, den 25. März 1982

- Der Bürgermeister -

