

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Ratekau - Gewerbegebiet Ratekau/Techau - Südliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zwischen K 17 und B 207

1. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Dorfschaft Ratekau, Gemarkung Ratekau. Er umfaßt die Flurstücke 32 und 40 sowie Trennstücke der Flurstücke 31, 33, 38 und 39 und schließt die angrenzende westliche Hälfte der K 17 ein.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet grenzt südlich an das vorhandene Gewerbegebiet Techau und seine Erschließungsstraße an. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme der südlichen Kiesentnahmefläche. Der Abbau ist eingestellt. Östlich wird das Gebiet tangiert von der alleeartig begrünten Kreisstraße 17 und westlich von der Bundesstraße 207. Die verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (A1) ist gut.

Innerhalb des Planbereiches sind 430 m Knicks vorhanden. Das Gelände ist fast eben und liegt zwischen + 20 m und + 23 m NN. Der ausgebaut Teil erreicht eine Tiefe bis + 17 m NN und erreicht den Grundwasserspiegel, der etwa zwischen + 15 m und + 17 m NN liegt. Sondierbohrungen haben relativ gleichmäßige Untergrundverhältnisse vorgefunden. Unter dem Mutterboden bzw. einer geringmächtigen Aufschüttung wurden kiesige Sande erbohrt.

Für das Plangebiet gibt es bisher keine städtebaulichen Festsetzungen.

3. Planungsgrundsätze

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf die zunehmende Nachfrage nach außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze sollen hier zusätzliche Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich durch Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen werden. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gefördert werden unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

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 2o. 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, der insbesondere im Raum Ratekau die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben durch abschnittsweise Erschließung eines Gewerbegebietes empfiehlt (Ziffer 6.3 (5) Regionalplan II). Auch die diesbezüglichen Aussagen des mit Erlaß vom 23.11.1981 vom Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zugestimmten Landschaftsplanes der Gemeinde Ratekau wurden berücksichtigt.

4. Festsetzungen

4.1 Verkehr

Durch die Lage des Gewerbegebietes zwischen der Bundesstraße 207 und der Kreisstraße 17 ist die äußere Erschließung gegeben. Die innere Erschließung kann nur durch Verlängerung der Zeiss-Straße mit Anschluß an die K 17 sinnvoll ergänzt werden. Der Knotenpunkt wurde mittig zwischen der nördlichen Straßenkrümmung und der südlichen Straßenkuppe der K 17 gewählt. Dadurch wird eine beidseitige maximale Anfahrtsichtweite von 180 m in der übergeordneten Straße erzielt, eine Sichtweite, die für LKW's mit einer Geschwindigkeit von 60 km/h erforderlich ist. Die vorhandenen Allee-bäume ermöglichen allerdings ein Einbiegen in die bevorrechtigte K 17 nur durch Heranfahren bis an den Fahrbahnrand mit nachfolgendem Anfahren aus dem Stand. Diese Regelung soll solange gültig sein, bis die festgesetzte Ersatzpflanzung eine etwa gleichwertige Größe der dann zu entfernenden sichtbehindernden Straßenbäume innerhalb des dargestellten Sichtfeldes hat.

Die Lage des Knotenpunktes sowie die Festsetzungen der Ersatzpflanzungen und die Entfernung der sichtbehindernden Allee-bäume nach dem "Anwachsen" der Ersatzpflanzung wurde im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden (untere Landschaftsbehörde, Straßenbauamt Lübeck und Gemeinde Ratekau) geplant. In Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörden sind für die K 17 sowie für den Einmündungsbereich in die K 17 verkehrlenkende Maßnahmen vorzusehen. Der technische Ausbau soll im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck erfolgen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 1.10.1974 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 207, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.6.1962 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 17 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen weder zur freien Strecke der B 207 noch der K 17 angelegt werden.

An der Westseite der K 17 ist die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges geplant. Die notwendigen Flächen dafür sind innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Schnitt - I - vorzuhalten. Einen Anschluß an den begleitenden Radweg der B 207 ist entlang der nördlichen Teilgrenze des Planungsgebietes vorgesehen. Zur Vermeidung rückläufiger Verkehrsbeziehungen ist für den Fußgänger und Radfahrer aus dem Gewerbegebiet zu dem Ort Ratekau ein Weg an der südlichen Planungsgrenze mit Anschluß an den geplanten Geh- und Radweg der K 17 notwendig. Dieser Weg dient gleichzeitig in Notfällen als "Überlauf" der zur inneren Erschließung gehörenden Stichstraße. Eine entsprechende Beschilderung dieses Weges soll ihn eindeutig als kombinierten Geh- und Radweg ausweisen, der nur in Notfällen überfahren werden darf.

Um den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten, wird das Profil der Zeiss-Straße mit seiner Parkspur für Senkrechtaufstellung und einer Fahrbahnbreite von 7,50 m nicht vorgeführt. Diese Entscheidung ist vertretbar, weil in dem Plangebiet mit einem geringen Schwerlastverkehr gerechnet wird und durch die bereits vorhandene Parkspur ein Überangebot von mindestens 35 Parkplätzen zu verzeichnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches werden 19 Parkplätze in guter räumlicher Verteilung nachgewiesen. Zusammen mit dem Überhang aus dem nördlichen Gewerbegebiet können nach den Richtwerten des Stellplatzzerlasses des Landes Schleswig-

Holstein somit ca. 12.000 m² Nutzfläche geschaffen bzw. rund 480 Beschäftigte untergebracht werden. Angesichts der zu erwartenden kleinteiligen Struktur erscheinen diese Werte dem künftigen Bedarf zu entsprechen.

4.2 Bauflächen / Nutzung

Art und Größe der ansiedlungswilligen Betriebe sind nicht bekannt. Deswegen werden unterschiedliche Grundstückstiefen angeboten, um möglichst vielen Wünschen entsprechen zu können. Die Ausweisung der Bauflächen folgt den festgesetzten Anliegerstraßen. Die vorgesehenen Bebauungstiefen lassen auf einigen künftigen Grundstückszuschnitten abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m erwarten. Deswegen wurde eine entsprechende Festsetzung im Teil B-Text getroffen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schließt an dem des nördlichen Gewerbegebietes an. Dies trifft auch für die Art der baulichen Nutzung zu. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden mit Rücksicht auf die zu erwartende handwerklich ausgerichtete Gewerbestruktur allgemein zugelassen.

Der Schutz dieser Wohnungen vor Schallimmissionen der B 207 stellt kein Problem dar.

Bei der zu erwartenden Verkehrsmenge von 7.000 Kfz/24 h auf der B 207 errechnet sich nach DIN 18005 (Vornorm) ein Mittelungspegel von tags = 58 dB(A) und nachts = 51 dB(A).

Diese Werte sind gegenüber den Planungsrichtpegeln für Gewerbegebiete (65/50 dB(A)), welche hier zugrunde gelegt werden müssen, lediglich in der Nacht um 1 dB(A) überschritten. Durch den tatsächlichen Mindestabstand der Bebauung von 55 m zur B 207 ergibt sich jedoch eine zusätzliche Minderung von 3,5 dB(A), sodaß auch der Nachtwert der DIN 18005 ebenfalls eingehalten wird.

4.3 Grünordnung / Landschaftspflege

Um eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft zu erreichen, ist entlang der äußeren westlichen und östlichen Grenze ein mindestens fünfreihig auszubildendes Pflanzgebiet mit einer Breite von 6 m festgesetzt. In der westlichen Fläche ist als Baum die *Pinus Nigra Austriaca* (Schwarzkiefer) einzustreuen, um somit den landschaftlichen Charakter im Bereich der B 207 gleichartig weiterzuentwickeln. Die östliche Fläche nimmt gleichfalls die Ersatzpflanzung für die westliche Baumreihe der Allee auf (siehe Abschnitt Verkehr). Die südliche Randbegrünung wird bis auf den westlichen Teil durch einen neu anzulegenden Knick gebildet. Zwischen der Abbaufäche innerhalb des Geltungsbereiches und der südlich angrenzenden, bereits rekultivierten Fläche ist teilweise ein Knick auf einem nicht abgebauten Geländeteil stehen geblieben. Dieses dammartige Gebilde wirkt nicht landschaftsgerecht und soll samt Knick entfernt werden. Die Erdmassen können zur Verfüllung der Abbaufäche mit anschließender Verdichtung verwendet werden. Ein neuer Knick ist gemäß Schnitt - II - aufzubauen und dauernd zu erhalten. Im Übrigen ist der vorhandene Knickbestand zur Gliederung und Abschirmung der Baugebiete zu pflegen und zu erhalten.

Die Abbaufäche ist mindestens bis zu den angegebenen Geländehöhen mit verdichtungsfähigem Boden, der bei der Durchführung der Erschließung anfällt, aufzufüllen.

Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen sind zur Überwindung der Höhenunterschiede Böschungen nicht steiler als 1:3 anzulegen und mit standortgerechten Bäumen,

Strüchern und Büschen zu bepflanzen.

Um zu einer starken Durchgrünung der Baumassen zu kommen und die innere Erschließung zu betonen und zu humanisieren, ist entlang der Planstraßen in angegebenem Pflanzabstand der bereits entlang der vorhandenen Anliegerstraße verwendete Spitzahorn als Einzelbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit bodendeckenden Pflanzen und standortgerechten Strüchern anzulegen. Das Anpflanzgebot für Bäume wurde auf privaten Grundstücken festgesetzt, da durch die Grundstücksverträge festgelegt ist, daß bei Nichteinhaltung des Pflanzgebotes des B-Planes oder bei mangelnder Pflege Ersatzpflanzungen auf Kosten der Grundstückseigentümer vorgenommen werden können.

Dadurch ist die erwünschte Durchgrünung und deren Erhaltung gewährleistet.

Die künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls zu begrünen.

Die Grünflächen um die Sickerbecken sind mit Wildrasen anzulegen und im Uferbereich mit einzelnen Büschen zu durchsetzen.

4.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Dem Zweckverband Ostholstein obliegt die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Gruppenkläranlage im Gewerbegebiet zugeführt. Ausreichende Aufnahmekapazitäten sind vorhanden.

Das geklärte Abwasser wird dem Sickerbecken zugeleitet. Diese Maßnahmen erfolgen jedoch nur als Übergangslösung.

So-
bald die Druckrohrleitung Techau-Ratekau mit Anschluß an das Zentralklärwerk bei Sereetz verlegt ist, erfolgt der Anschluß des Gebietes an diese Leitung.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser der Straßen wird in dem geplanten Sickerbecken an der B 207, dem ein Absatzbecken mit Tauchwand vorzuschalten ist, gesammelt und versickert.

Das geplante Sickerbecken (Teich) im südlichen Geltungsbereich erhält Anschluß an den Grundwasserhorizont und dient zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem tieferliegenden Abbaugbiet.

Für die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung zu erfolgen. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswag sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Der Platz für die geplante Transformatorenstation an der Planstraße "B" ist durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

In Abhängigkeit des elektrischen Leistungsbedarfes der in diesem Gebiet entstehenden Betriebe können außer der vorgesehenen Station weitere notwendig werden, über deren Standort rechtzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag durchzuführen ist.

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 Planungsabsichten nach dem § 39 b BBauG behält 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 ermittelte Kosten:

6.1 Erwerb und die Freilegung

der Flächen für die Erschließungsanlagen 250.000,-- DM

6.2 Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung sowie Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung

1.575.000,-- DM

6.3 Begrünung

50.000,-- DM

Gesamtkosten

1.875.000,-- DM

Erschließungsbeiträge

1.687.500,-- DM

Gemeindeanteil = 10 % der Gesamtkosten

187.500,-- DM

Die Kosten der Wasserversorgungsanlagen (geschätzt 135.000,-- DM) und die Kosten für die Gasversorgung (geschätzt 100.000,-- DM) werden vom Zweckverband ermittelt und umgelegt.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten (Gemeindeanteil) werden aus Haushaltsmitteln der Gemeinde gedeckt.

Ratekau, den 9. JAN. 1984

- Der Bürgermeister -

