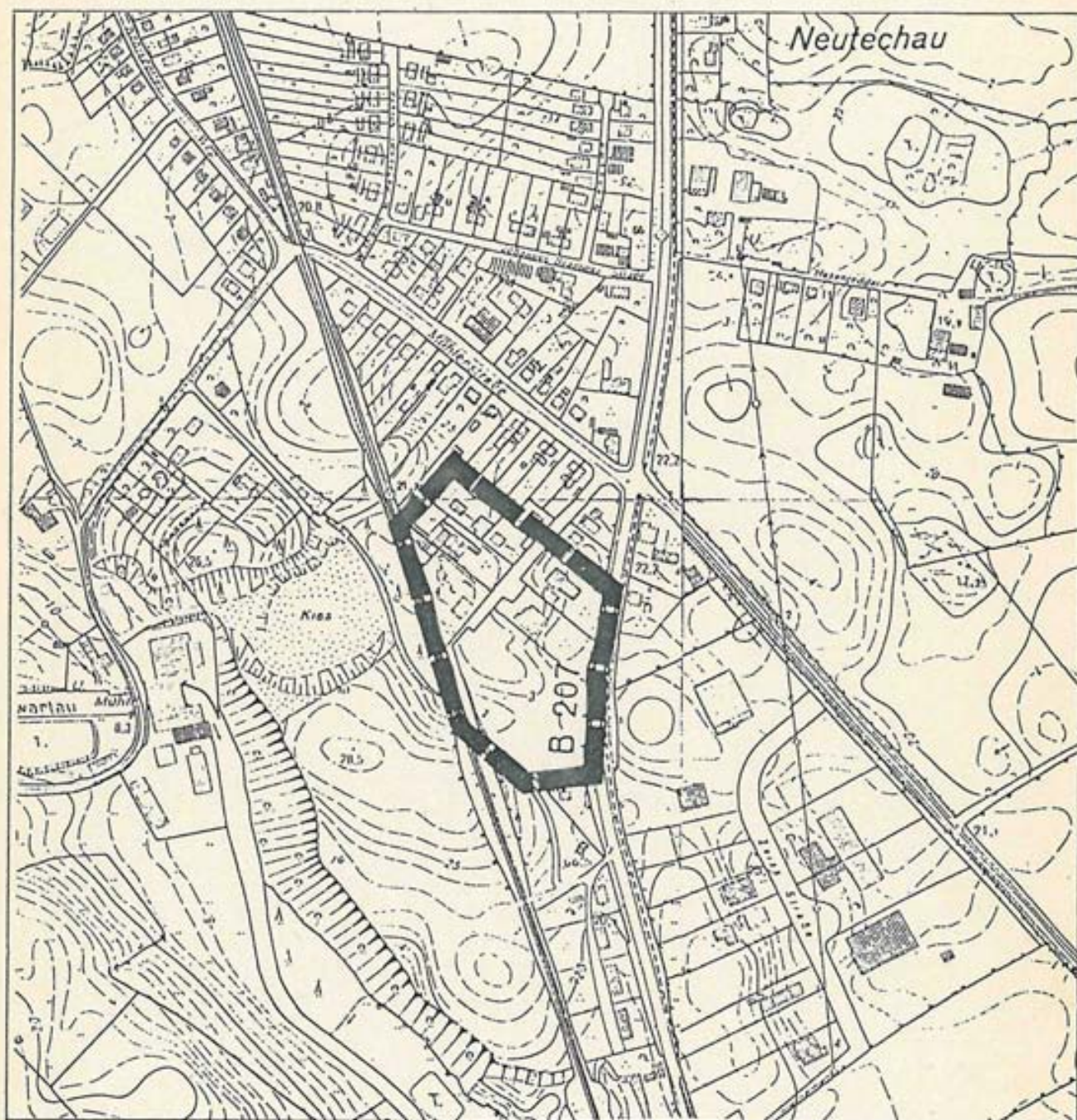


SÄTZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
ELISABETHSTRASSE 47 2420 EUTIN TELEFON (04521) 3110 UND 3190

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung der Gemeinde Ratekau

für das Gebiet in Techau, zwischen Bundesbahnstrecke Eutin-Lübeck im Südwesten, Straße Hasselhorst und bestehender Wohnbebauung im Norden und Bundesstraße 207 im Osten.

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau aufgestellt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der heute für dieses Gebiet gültige Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Verfügung vom 12.10.66, Az.: IX 31a/313/04-0307 (16) genehmigt.

3. Grund zur Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesene Änderungsbereich steht heute im Schatten des großen Gewerbegebietes Zeiss-Straße, östlich der Bundesstraße 207. So ist eine Ansiedlung von weiteren Betrieben auf dem noch freien Grundstück am jetzigen Ende der Straße Hasselhorst nicht mehr möglich, zumal das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gaststätte, Handwerker und demnächst abwandernder Fuhrbetrieb) bereits heute eher Mischgebietscharakter zeigt. Da in der Gemeinde Ratekau

- 2 -

große Wohnnachfrage herrscht und an dieser Stelle bereits infrastrukturelle Vorleistungen erbracht sind, sollte im Sinne des schonenden Umganges mit Boden eine Bebauung des südlichen Bereichs erleichtert werden.

4. Festsetzungen

Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht dem heutigen Charakter im Bereich der bebauten Grundstücke und ermöglicht eine Wohnnutzung für den bisher unbebauten Teil. Der Zuschnitt denkbarer Grundstücke und die Erschließung ermöglichen aber grundsätzlich auch andere Mischgebietenutzungen, von denen lediglich Tankstellen und als sonstige Gewerbebetriebe einzuordnende Vergnügungsstätten, um die notwendige Wohnruhe nicht unnötig zu stören und unerwünschte Entwicklungen von Spielhallen u.ä. zu verhindern, ausgeschlossen werden.

Die Zweigeschossigkeit ergibt sich aus dem Bestand (bisherige Festsetzung: II-geschossig, Flachdach); um die Baukörper künftig hinsichtlich ihrer Proportion einer gewissen Einheitlichkeit und Maßstäblichkeit zu unterwerfen, erfolgt die Festlegung einer abweichenden Bauweise insofern, als eine Länge der Baukörper von 30 m nicht überschritten werden darf, sowie eine Festsetzung der Gebäudehöhe auf 7,50 m. Es sind künftig alle Dachformen zulässig, da eine Beibehaltung der bisherigen Flachdachfestsetzung nicht angestrebt war.

Die Ausnutzungszahlen sind Ausdruck der Abwägung zwischen bisheriger Festsetzung, Bestand, schonen-

- 3 -

den Umganges mit Boden und Freiraumansprüchen künftiger Bewohner/Nutzer. Bei der Anordnung der überbaubaren Flächen wurde eine dem Gebietscharakter nach notwendige Universalität berücksichtigt. Um städtebaulichen Maßstäben jedoch trotzdem gerecht zu werden und gleichzeitig den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wurde eine Reihe weiterer Festsetzungen getroffen:

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, um einen geschlossenen Vorgartencharakter nicht zu unterlaufen.

Sämtliches anfallende Regen- und Oberflächenwasser ist auf dem gleichen Grundstück zu verrieseln bzw. weiter zu verwenden. Dadurch sollen ökologische Bauweisen (Grasdächer, wassergebundene Oberfläche, Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser) gefördert werden.

In Anlehnung an schon vorhandene Baumpflanzungen im Nordteil der Straße Hasselhorst erfolgt die Festlegung auf einheimische Ebereschen bei den an den Grundstücksgrenzen zu pflanzenden Straßenbäumen.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen (Schallschutzwälle) sollen heimische Feldgehölze zur Anwendung kommen, um eine dichte, knickartige Eingrünung zu erreichen.

Alle Außenwände sind zu begrünen, damit trotz der anzutreffenden Materialvielfalt eine gewisse Einheitlichkeit erzielt werden kann. Aus ökologischen Gründen dürfen Nordseiten nur mit Efeuarten begrünt werden, damit Wind- und Wärmeschutz auch im Winter gewährleistet sind, südlich orientierte Wände sollen dagegen mit laubabwerfenden Arten be-

- 4 -

grünt werden, um im Winter die Wärmespeicherfähigkeit der Außenwand ausnutzen zu können.

Die Gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Ausführung der Außenwände dienen einer gewissen Eingrenzung des zu verwendenden Baustoffangebotes, insbesondere bei möglicher Reihenhausbebauung könnte sonst leicht innerhalb eines Baukörpers eine ortsgestalterisch negativ wirkende Unordnung entstehen.

Vordere Einfriedigungen aus Laubholzhecken sollen der Einheitlichkeit des Gebiets, der ländlichen Eigenart, Sichtschutzbedürfnissen der Nutzer und ökologischen Belangen gerecht werden.

Da auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze wegen der Universalität des Mischgebiets verzichtet wurde, erfolgt die Beschränkung auf 40% Befestigung des Vorgartens, um große, geschlossene Stellplatzflächen zu vermeiden.

Bei möglichen Gewerbebetrieben aber auch bei Wohngebäuden können frei im Vorgartenbereich angeordnete Müllbehälter zur gestalterischen Störung der Situation führen. Gerade im Hinblick auf zunehmende Recyclingformen mit erforderlicher Vorsortierung des Mülls ist eine geregelte Unterbringung der Müllbehältnisse von Bedeutung.

Zur besseren Erschließung des südlichen, bisher unbebauten Bereiches wird die Straße Hasselhorst um etwa 100 m verlängert. Die vorhandene Wendeschleife wird aufgegeben - hier werden künftig ca. 10 öffentliche Parkplätze untergebracht (weiterer Park-

- 5 -

raum ist an den Fahrbahnrändern nördlich vorhanden). Die neu zu bauende Straße soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m ausgeführt werden. Die Wendeanlage ist gemäß EAE 85 so dimensioniert, daß der Durchmesser für die meisten Müllfahrzeuge ausreicht und die Fläche für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge zum Wenden durch Rangieren genügt.

5. Immissionen

Siehe anliegendes Schallgutachten.

Entsprechend den Aussagen des Schallgutachtens und den festgesetzten Schallschutzwällen bzw. -wänden ergeben sich für das Gebiet Werte von Tag/Nacht 58,5/50,5 dBA (Straßenverkehr) bzw. Tag/Nacht 56,5/49,5 dBA (Schienenverkehr), d.h die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dBA) werden eingehalten. Die Errichtung des Schallschutzwalles entlang der B 207 ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt. Auf den Bestand der Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind nur nach Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Für die Aufstellung einer Transformatorenstation ist wie im Ursprungsplan ein geeignetes Grundstück an der Straße Hasselhorst (nördl. Baugrenze) vorgesehen.

- 6 -

Der Zweckverband Ostholstein regelt die Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Müllabfuhr. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind vorher hier abzustimmen.

Das Baugebiet ist/wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB), die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren (§ 85 BauGB) statt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

- 7 -

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten entstehen durch Erwerb und Ausbau/Umbau der Verkehrsflächen.

Erwerb der Flächen abzgl. Erlös für Verkauf/Tausch	DM 8.000,--
Umbau am vorhandenen Straßenkörper	DM 15.000,--
Erstmaliger Ausbau in dem Bereich der Verlängerung der Straße Hassel- horst - Gemeindeanteil 10%	<u>DM 18.000,--</u>
	DM 41.000,--

Ratekau, den 09. 04. 1990

- Der Bürgermeister

