

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

DER GEMEINDE RATEKAU

„ORTSMITTE RATEKAU“

FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI

SÜDLICH DER ROSENSTRASSE,

RÜCKWÄRTIG DER „BLÜCHER-PASSAGE“, WESTLICH DER HAUPTSTRASSE

EINSCHIESSLICH DER EINMÜNDUNG DER POSTSTRASSE.

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Bestandsaufnahme	6
1.3	Planungserfordernis/ (erweiterte) Planungsziele	6
2	Begründung des Bebauungsplanes	9
2.1	Bebauung	10
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
2.1.4	Sonstige Festsetzungen	11
2.2	Verkehrsplanung	12
2.3	Grünordnung/ Naturschutz	18
2.3.1	Entwicklungsziele und Grünkonzept	18
2.3.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	22
3	Schallschutz	24
4	Ver- und Entsorgung	24
4.1	Stromversorgung	24
4.2	Wasserver- und -entsorgung	24
4.3	Müllentsorgung	26
4.4	Löschwasserversorgung	26
4.5	Gasversorgung	26
5	Hinweise	27
5.1	Bodenschutz	27
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	28
7	Kosten	28
8	Beschluss der Begründung	28

ANHANG: Berichtung des Flächennutzungsplanes

- Anlage 1:** Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur Umweltprüfung (UP) zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ratekau
- Anlage 2:** Vorhaben- und Erschließungsplan (Archi-Kus, Übersichtsplan V-11, Maßstab 1:1.000, Lübeck, den 16.12.2010)
- Anlage 3:** Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan Nr. 2 „Ortsmitte Ratekau“ vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bestandserfassungen, Recherchen und Gutachten Biodiversity & Wildlife Consulting in Hamburg, Stand: 13. Oktober 2010
- Anlage 4:** Gutachten Nr. 10-09-8 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ratekau zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums südlich der Rosenstraße und westlich der Hauptstraße. Schallimmissionsuntersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutz (IBS), Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln. Erstellt am 24.09.2010, ergänzt um eine Stellungnahme am 22.12.2010.
- Anlage 5:** Gemeinde Ratekau Verkehrskonzept: Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Ratekau vom Ingenieurbüro TSM, Kiel, vom 14.06.2010, ergänzt um eine Stellungnahme am 03.11.2010

BEGRÜNDUNG

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte Ratekau“** der Gemeinde Ratekau für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei südlich der Rosenstraße, rückwärtig der „Blücher-Passage“, westlich der Hauptstraße einschließlich der Einmündung der Poststraße.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ratekau im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratekau, der zugleich als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

Die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 12.07.2010 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

„Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI; Amtsblatt. Schl.-H. Seite 493) ein-

schließlich seiner Teilfortschreibung vom 17.01.2005 (Amtsblatt. Schl.-H. Seite 99), dem derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein 2009 (LEP-Entwurf; Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 - IV 52 — 502.17 - Amtsblatt. Schl.-H. 2007 5. 1262) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II). Die Gemeinde Ratekau ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern II. Ordnung zum Oberzentrum Lübeck ausgewiesen. Gern. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 8 der Teilfortschreibung des LROPI. bzw. Ziffer 6.8 Abs. 5 LEP-Entwurf ist der Stadtrandkern II. Ordnung Ratekau in der Regel für Einkaufseinrichtungen mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt (hier dem Oberzentrum Lübeck) auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich. ...

Der Standort entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziffer 7.5 Abs. 6 der Teilfortschreibung des LROPI. bzw. Ziffer 6.8 Abs. 6 LEP-Entwurf.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der im Jahre 2005 erfolgten Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Ratekau keine Bedenken bestehen und insbesondere keine Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten entgegenstehen“

Diese positive landesplanerische Stellungnahme wurde wiederholt bestätigt, zuletzt mit Schreiben vom 05.04.2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan muss somit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauleitplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anhang). Mit der Beschlussfassung gemäß § 13a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Der Bestandsplan des Landschaftsplans der Gemeinde Ratekau stellt das ehemalige Gärtneriegelände als Mischgebiet für den intensiv genutzten und bebauten Teil der Gärtnerei und als Grünfläche für die Kulturflächen der Gärtnerei dar. Im Entwicklungsteil formuliert der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau keine besonderen Entwicklungsziele für das Plangebiet. Die Gemeinde betrachtet die Planung daher als keine wesentliche Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 25.03.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte Ratekau“. Der ergänzende Beschluss zum Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 07.10.2010 gefasst.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) wurde gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Angesichts der rasanten Entwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels und der zahlreichen Projektentwickler, die auf diesem Gebiet tätig sind, wurde dieses erforderlich. Da die Planung einer innerörtlichen Wiedernutzung einer Gärtnereibrache dient und die gesetzlichen Flächengrößen eingehalten werden, wendet die Gemeinde Ratekau das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) an. Allerdings wird auf freiwilliger Basis ein Umweltbericht erstellt, um den Umweltbelangen angemessen Rechnung tragen zu können.

Für ein Gebiet östlich der Hauptstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 59. Dieser setzt großflächigen Einzelhandel fest. Die Planung ist noch nicht realisiert. Der Bebauungsplan ist seit 2007 rechtskräftig. Allerdings geht die Gemeinde Ratekau davon aus, dass die Planung nicht mehr realisiert wird, da das städtebauliche Konzept nicht mehr einer zeitgemäßen Einzelhandelsentwicklung entspricht (zu geringe Verkaufsfläche und zu wenig Stellplätze). Das neue Planungsziel dort Wohnungsbau zu errichten (z. B. als generationsübergreifendes Wohnen) erscheint der Gemeinde Ratekau erheblich sach- und nachfragegerechter zu sein. Die Gemeinde Ratekau plant den Bebauungsplan Nr. 59 mittelfristig zu ändern, um die neuen Planungsziele zu realisieren.

Der VEP 2 überplant westlich teilweise den Bebauungsplan Nr. 31. Dieser setzt in Teilen einen Fußweg fest. Das neue Planungsrecht wird hier das Alte ersetzen. Eine Teilaufhebung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.03.2011 dem Durchführungsvertrag zugestimmt. Die Verwaltung wurde ermächtigt, Änderungen im Durchführungsvertrag vorzunehmen, sofern die Grundzüge des Vertrages nicht berührt werden. Der Durchführungsvertrag wurde am 23.03.2011 beurkundet.

1.2 Bestandsaufnahme

Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Gärtnerei. Die Erschließung der Gärtnerei erfolgt über die Rosenstraße / Ecke Marktplatz. Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohngebäude, Nutzflächen sowie Anpflanzungen und Gehölze (ehemalige Weihnachtsbaum- und Grünschnittkulturen) aus Zeiten des Gärtnereibetriebes.

Nördlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. In Richtung Bäderstraße (Landesstraße 181) liegt die „Blücher-Passage“, mit untergenutzten Einzelhandels-einrichtungen im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Im Mischgebiet an der Bäderstraße (Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Ratekau) befinden sich zudem weitere Wohn- und Geschäftsgebäude. Auch besteht hier rückwärtig ein Gebäude (Hausnummer 3), das als kommunaler Jugendtreff dient.

Zur Hauptstraße hin besteht ein weiterer kleiner Einzelhandelskomplex im Stil der 1980er Jahre, bestehend aus einem Discountmarkt und weiteren Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit teilweise leerem Leerstand. Dieser Bestand entspricht nicht mehr den städtebaulichen und gestalterischen Zielen der Gemeinde Ratekau.

Östlich der Hauptstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Ratekau, der unter anderem ein Sondergebiet „*Verbrauchernahe Versorgung*“ festsetzt. Diese Planung wurde bislang noch nicht realisiert. Die Gemeinde Ratekau geht derzeit davon aus, dass diese Planung auch künftig nicht realisiert wird, da die planerischen Festsetzungen nicht mehr einem zeitgemäßen Einzelhandelsangebot entsprechen.

1.3 Planungserfordernis/ (erweiterte) Planungsziele

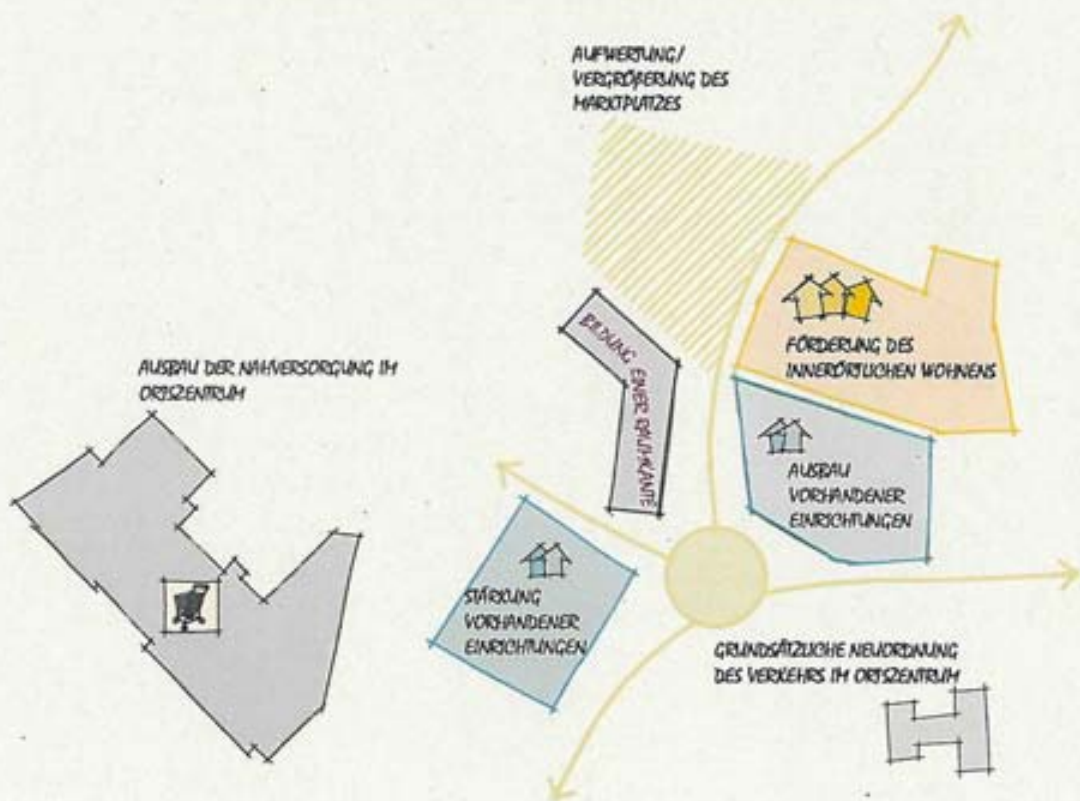
Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung auszubauen und zu stärken. Hierfür erfolgt eine Umnutzung des ehemaligen Gärtnergeländes, welches sich zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Ratekau befindet. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit ein attraktives großflächiges Einzelhandelsangebot in Ergänzung bestehender Läden in zentraler Lage zu schaffen. Für das entfallende Wohnhaus der Gärtnerei ist zudem ein Doppelhaus im Plangebiet vorgesehen.

Die Gemeinde Ratekau verfolgt zur Entwicklung der Ortsmitte jedoch weitergehende Ziele, über den Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 hinaus.

In der folgenden Grafik sind die Ziele dargestellt:

- Ausbau der Nahversorgung im Ortszentrum
- Stärkung vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
- Ausbau vorhandener Einzelhandelsangebote (unterhalb der Großflächigkeit)
- Förderung des innerörtlichen Wohnens
- Aufwertung (und Vergrößerung) des Marktplatzes
- In enger Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner und auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens (Gemeinde Ratekau - Verkehrskonzept - Errichtung eines Nahversorgungszentrum im Geltungsbereich des vorhabenbezogene B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Ratekau, 14. Juni 2010, Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung GbR, Rathausstraße, 24103 Kiel, ergänzt um eine Stellungnahme am 03.11.2010) wurde ein integriertes städtebauliches Vorkonzept entwickelt. Dieses wurde im Sommer 2010 weiter konkretisiert und durch Alternativen überprüft. Die Ergebnisse entsprechen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Abbildung 01: Gemeinde Ratekau – Entwicklung des Ortszentrum, Planungsbüro Ostholstein, Stand 13.11.2009 (vereinfachte Darstellung)



Kernziel ist es dabei, den Kreuzungsbereich Rosenstraße / Poststraße / Hauptstraße neu zu gestalten und eine sichere Verkehrsführung zu schaffen. Dadurch kann gleichzeitig der Marktplatz deutlich aufgewertet werden. Dazu sind jedoch bodenordnende Maßnahmen und der Abriss der heute vorhandenen Bausubstanz erforderlich.

Das zunächst entwickelte Szenario eines Kreisverkehrsplatzes an der Bäderstraße wird nicht weiter verfolgt, da die verkehrsplanerischen Untersuchungen dessen Notwendigkeit nicht untermauert und es der Gemeinde Ratekau parallel möglich war, das Grundstück Rosenstraße 1 zu erwerben. Durch einen Abriss dieses städtebaulich nicht erhaltenswerten Gebäudes bietet sich jetzt die Möglichkeit, den Kreuzungsbereich Rosenstraße / Poststraße, Hauptstraße neu zu gestalten, die Verkehrsabwicklung hier zu optimieren und gleichzeitig auch die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Details dazu werden im Rahmen des Planvollzuges festgelegt. Fußwegführungen und Fahrbahnquerungen für Fußgänger und Radfahrer können im Maßstab 1:1.000 des Bebauungsplanes nicht ausreichend detailliert geplant werden.

Abbildung 02: städtebaulicher Bestand, Stand 14.06.2010



Abbildung 03: vereinfachtes städtebaulicher Vorkonzept, Stand Januar 2011



2 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Überschlägige Flächenbilanzierung:

WA-Gebiet	1.503 m ²
SO-Gebiet	6.187 m ²
MI-Gebiet	699 m ²
Verkehrsfläche	1.927 m ²
Verkehrsberuhigte Fläche	5.106 m ²
Verkehrsrün	400 m ²
Grünfläche	1.674 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	17.496 m² 1,75 ha

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet – Verbrauchernahe Versorgung – festgesetzt.

Eine Sortimentierung ist unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen erfolgt. Danach dient das Sondergebiet der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege. So wird eine Nutzung entsprechend den Planungszielen gewährleistet. Die Verkaufsflächen werden unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen in der Summe auf 2.900 m² begrenzt. Die widerlegliche Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist durch die gewählte Sortimentierung und z. B. den Ausschluss von Apotheken gewährleistet. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des bisherigen Ortszentrums im Bereich der Bäderstraße werden von der Gemeinde Ratekau angesichts der textlichen Festsetzungen und der Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde ausgeschlossen. Bestehende, nachfragegerecht ausgestattete Einzelhandelseinrichtungen werden in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Die zulässigen Sortimente sind nach Einschätzung der Gemeinde Ratekau an dieser innerörtlichen Lage verträglich. Es wird keine Beeinträchtigung vorhandener Angebote erwartet. Vielmehr geht die Gemeinde Ratekau davon aus, dass durch ein attraktiviertes Angebot die gesamte Versorgungsattraktivität in der Ortsmitte steigt und diese insgesamt deutlich belebt wird. Dieses sollte auch der vorhandenen „Blücher-Passage“ zu Gute kommen, deren Einzelhandelsflächen heute teilweise nur als Lagerflächen genutzt werden.

Die Verkaufsflächen für die einzelnen Märkte werden jeweils auf einen Maximalwert begrenzt.

Im Nordwesten wird ein Allgemeines Wohngebiet für ein zusätzliches Doppelhaus ermöglicht. Hier sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei nur eine Haushälfte erschlossen werden kann. Doppelhäuser erfordern eine gemeinsame Grenzbebauung. Sofern ein Doppelhaus entsteht kann die zweite Hälfte öffentlich-rechtlich über eine Baulast erschlossen werden.

Für den Teilbereich des Markplatzes, der durch die Verlegung der Rosenstraße Veränderungen erfährt, wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier wird eine (halb-) öffentliche Nutzung angestrebt, wie z. B. sozialer Treffpunkt, Begegnungsstätte oder auch ein Café / Gastronomie. Auf weitergehende textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird daher verzichtet

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet ist mit einer Grundfläche von maximal 4.500 m² festgesetzt. Diese Grundfläche umfasst u. a. Flächen für überdachte Anlieferungsbereiche, Nutzflächen und Verkaufsflächen.

Die Firsthöhe darf lediglich für technisch notwendige Schornsteine, Lüftungseinrichtungen und Solaranlagen überschritten werden. Werbeanlagen im Sondergebiet müssen sich auf den Traufen- und Giebelbereich der Fassaden beschränken, sofern sie nicht der Beschilderung dienen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet gilt eine eingeschossige, geschlossene abweichende Bauweise bei einer maximalen Firsthöhe von 29,15 Meter über Normal Null (NN). Eine abweichende Bauweise ist notwendig, da der Baukörper über 50 m lang werden soll.

Im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

2.1.4 Sonstige Festsetzungen

Für Werbeanlagen sind gestalterische Festsetzungen getroffen, um hier eine ungeordnete Entwicklung auszuschließen. Eine Mindestgrundstücksgröße für das Sondergebiet schließt Grundstücksteilungen aus, um zu planungsrechtliche unzulässige Situationen zu verhindern.

Das Plangebiet liegt zudem teilweise innerhalb des Geltungsbereiches einer Gestaltungssatzung.

2.2 Verkehrsplanung

Die Errichtung des großflächigen Einzelhandels soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ratekau realisiert werden. Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens (Anlage 5 zur Begründung: *Gemeinde Ratekau - Verkehrskonzept - Errichtung eines Nahversorgungszentrum im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Ratekau, 14. Juni 2010, Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung GbR, Rathausstraße, 24103 Kiel, ergänzt um eine Stellungnahme am 03.11.2010*) wurde eine erste Vorplanung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Realisierung der Umgestaltung des Ortszentrums aufgestellt.

Nach den Aussagen der Gutachter ist festzustellen, dass die Planungen der Gemeinde Ratekau sowohl hinsichtlich der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 als auch hinsichtlich der erweiterten Ziele für die gesamte Ortsmitte verkehrsplanerische Zustimmung finden.

Zur städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte sowie zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung soll die Rosenstraße verlegt werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer Vergrößerung des Marktplatzes und der teilweisen Bebauung für eine halb-öffentliche Nutzung. Die Einmündungsbereiche der Poststraße und von privaten Grundstücken können so optimiert werden. Auch die Einmündung der Rosenstraße in die Hauptstraße erfolgt künftig rechtwinklig, so dass sich hier eine bessere Verkehrssituation ergibt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zitiert:

„4. Verkehrsbelastung im Prognose-Zustand

Auf der Grundlage der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, berechnet sich der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr des Nahversorgungszentrums wie folgt:

a) Kunden pro 100 m² Verkaufsfläche

Das Verkehrsaufkommen von Einrichtungen des Einzelhandels wird durch die Anzahl der Kunden bestimmt. Dabei ist die Anzahl der Kunden bei Einrichtungen des Einzelhandels näherungsweise proportional zur Verkaufsfläche (VKF).

*Für Verbrauchermarkt 40-60 Kunden/100 m² VKF,
gewählt 50 Kunden/100 m² VKF*

$$1.510 \text{ m}^2 \text{ VKF} \times 50 \text{ Kunden/100 m}^2 \text{ VKF} = 755 \text{ Kunden/Tag}$$

Für Fachmarkt, gewählt 30 Kunden/100 m² VKF

$$473 \text{ m}^2 \text{ VKF} \times 30 \text{ Kunden/100 m}^2 \text{ VKF} = 142 \text{ Kunden/Tag}$$

Für Discounter 130-250 Kunden/100 m² VKF,
gewählt 190 Kunden/100 m² VKF

$$949 \text{ m}^2 \text{ VKF} \times 190 \text{ Kunden}/100 \text{ m}^2 \text{ VKF} = 1.803 \text{ Kunden}/\text{Tag}$$

2.700 Kunden/Tag

b) MIV-Anteil

Der MIV-Anteil (Anteil der motorisierten Individualverkehre) des Kundenverkehrs beträgt in Abhängigkeit von der Art der Einzelhandelseinrichtungen und der Lage zwischen 30 % und 100 %, bei Verbrauchermärkten und Discountern zwischen 40 % und 90 % Aufgrund der integrierten Lage des Nahversorgungszentrums im Ortszentrum von Ratekau wird sich ein MIV-Anteil von ca. 65 % bis 70 % ergeben. Zum Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wird jedoch "auf der sicheren Seite" ein MIV-Anteil von 80 % berücksichtigt.

$$2.700 \text{ Kunden}/\text{Tag} \times 0,80 = 2.160 \text{ PKW}/\text{Tag}$$

c) Verbundeffekte

Bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen verschiedener Branchen wird das gesamte Kundenaufkommen aus der Summe der Kunden jeder einzelnen Branche (Verbrauchermarkt, Discounter, Fachmarkt) abgeschätzt (vgl. Pkt a)). Da ein Teil der Kunden bei einem Besuch des Gebietes mehrere dort ansässige Einzelhandelseinrichtungen aufsucht, ist das gesamte Kundenaufkommen um einen Faktor von 10 % bis 30 % geringer als die Summe der Kundenaufkommen der einzelnen Märkte. Im untersuchten Nahversorgungszentrum werden nach Aussagen des Betreibers bis zu 50 % Doppelkunden erwartet. Angesetzt werden jedoch lediglich die sich aus der Literatur ergebenden 30 % für Verbundeffekte.

$$2.160 \text{ PKW}/\text{Tag} \times 0,70 = 1.512 \text{ PKW}/\text{Tag}$$

d) Mitnahmeeffekte

Bei Wegen/Fahrten zu einer neuen Einzelhandelseinrichtung, insbesondere in integrierter Lage, handelt es sich i.d.R. nicht ausschließlich um Neuverkehr. Ein Teil der Kunden befindet sich auf der Fahrt zu einem räumlich an anderer Stelle gelegenen Ziel (z.B. Fahrt von der Arbeit nach Hause) und tätigt seinen Einkauf als Zwischenstopp. Dieser Anteil kann in Abhängigkeit der Lage des Standortes und der Güte der Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz mit 5 % bis 35 % angenommen werden.

Trotz des eher hohen Mitnahmeeffektes bei Angeboten für Alltagsversorgung (Lebensmittel) wird der Mitnahmeeffekt lediglich mit 15 % angesetzt.

$$1.512 \text{ PKW}/\text{Tag} \times 0,85 = 1.285 \text{ PKW}/\text{Tag}$$

e) Konkurrenzeffekt

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Nahversorgungszentrum besteht im Untersuchungsraum ein dem heutigen Standard von Discountmärkten nicht mehr entsprechender Netto-Markt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Kundenpotential der Branche z.T. bereits ausgeschöpft ist. Daher ist bei der Abschätzung des Aufkommens des hinzukommenden Marktes eigentlich ein Abschlag von mindestens 15 % anzunehmen.

Auf die Berücksichtigung des Konkurrenzeffektes ist im anliegenden Verkehrskonzept jedoch verzichtet worden. Die nachfolgenden Untersuchungen über die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung beinhalten somit einen zusätzlichen Sicherheitspuffer.

f) Spitzenstunde

Der Anteil der Spitzenstunde am DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) liegt entsprechend der Tabellen 1 und 2 bei maximal 8,8 %. Da sich die täglichen Kundenverkehre lediglich innerhalb der Öffnungszeiten verteilen können, wird für die Spitzenstunde ein Verkehrsanteil von 15 % angesetzt.

$$\mathbf{VQuelle} = 1.285 \text{ PKW/Tag} \times 0,15 = 192 \text{ PKW/Spitzenstunde}$$

gerundet **200 PKW/Spitzenstunde**

g) Vergleich über Verweildauer und kalkulierte Stellplätze

Auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums werden insgesamt einschließlich der Behinderten- und der Mutter-und-Kind-Stellplätze 145 Stellplätze entstehen. Die Anzahl der Stellplätze ist vom Betreiber des Nahversorgungszentrums für Belastungsspitzen ausgelegt worden. Während der Belastungsspitzen beträgt die durchschnittliche kalkulierte Verweildauer der Kunden unter Berücksichtigung der Verbundeffekte ca. eine dreiviertel Stunde. Da für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Zufahrten zum Nahversorgungszentrum und des Untersuchungsraumes der Maximalansatz berücksichtigt werden muss, wird ein Spitzenstundenverkehr von 1,33 PKW/(h und Stellplatz) angenommen (60 min / 45 min = 1,33).

$$\mathbf{VZiel VQuelle} = 145 \text{ Stellplätze} \times 1,33 = 193 \text{ PKW/Spitzenstunde}$$

gerundet **200 PKW/Spitzenstunde**

Der Quellverkehr als auch der Zielverkehr liegt somit in der Spitzenstunde bei jeweils 200 PKW/h, der Gesamtverkehr in der Spitzenstunde demnach bei 400 PKW/h.

h) Verteilung der zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre

Aufgrund der Lage des geplanten Nahversorgungszentrums werden die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre in die Richtungen Rosenstraße, Poststraße, Hauptstraße sowie Bäderstraße (Ost) und Bäderstraße (Südwest) verteilt.

Die entsprechenden prozentualen Anteile der Verteilung resultieren aus der Größe der über die jeweiligen Straßen zu erreichenden Verkehrszellen. ...

5. Berechnungen der Leistungsfähigkeit

Der Untersuchungsraum besteht insgesamt aus 6 Knotenpunkten. In den folgenden Berechnungen wird die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (T-Einmündungen) entsprechend dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, nachgewiesen. Als Resultat der Berechnung erfolgt jeweils eine Einstufung der „Qualität des Verkehrsablaufes“ des Knotenpunktes in die Qualitätsstufen A = beste Qualität bis F = schlechteste Qualität. Unter der Qualität des Verkehrsablaufes ist gemäß der Definition der HBS die zusammenfassende Gütebeurteilung des Verkehrsflusses aus der Sicht der Verkehrsteilnehmer zu verstehen (siehe HBS, Kapitel 2.5). ...

Die Nummerierung der Verkehrsströme richtet sich nach den Vorgaben des Handbuchs für

die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Kapitel 7 „Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen“.

Aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärken im Bereich der Nebenzufahrt wurde auf den Nachweis dieser Zufahrt zur Rosenstraße verzichtet.

a) Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Hauptzufahrt Nahversorgungszentrum / Rosenstraße (Siehe Berechnungen der Anlage 8.1.)

Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für den gesamten Knotenpunkt liegt bei A.

Der Verkehrsfluss ist frei.

Die 95%-Staulänge für die Mischspur (Strom 7, Strom 8) liegt bei 1 Pkw-Einheit, d.h. in 95 % aller Fälle stauen sich keine Fahrzeuge auf der Rosenstraße.

Die Kapazitäten der zweit- und drittrangigen Verkehrsströme sind lediglich mit Sättigungsgraden von 1,0 % bis 19,2 % ausgelastet. Sämtliche Wartezeiten liegen unter 7 sec.

b) Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Rosenstraße / Poststraße (Siehe Berechnungen der Anlage 8.2.)

Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für den gesamten Knotenpunkt liegt bei A.

Der Verkehrsfluss ist frei.

Die 95%-Staulänge für die Mischspur (Strom 7, Strom 8) liegt bei 0 Pkw-Einheiten, d.h. es stauen sich keine Fahrzeuge auf der Rosenstraße.

Die Kapazitäten der zweit- und drittrangigen Verkehrsströme sind lediglich mit Sättigungsgraden von 1,4 % bis 6,2 % ausgelastet. Sämtliche Wartezeiten liegen unter 9 sec.

c) Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Rosenstraße / Zufahrt Stellplatzanlage Netto (Siehe Berechnungen der Anlage 8.3.)

Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für den gesamten Knotenpunkt liegt bei A.

Der Verkehrsfluss ist frei.

Die 95%-Staulänge für die Mischspur (Strom 7, Strom 8) liegt bei 1 Pkw-Einheit, d.h. in 95 % aller Fälle stauen sich keine Fahrzeuge auf der Rosenstraße.

Die Kapazitäten der zweit- und drittrangigen Verkehrsströme sind lediglich mit Sättigungsgraden von 3,9 % bis 5,7 % ausgelastet. Sämtliche Wartezeiten liegen unter 10 sec.

d) Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Hauptstraße / Rosenstraße (Siehe Berechnungen der Anlage 8.4.)

Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für den gesamten Knotenpunkt liegt bei B.

Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.

Die 95%-Staulänge für die Mischspur (Strom 7, Strom 8) liegt bei 1 Pkw-Einheit, d.h. in 95 % aller Fälle stauen sich keine Fahrzeuge auf der Hauptstraße.

Die Kapazitäten der zweit- und drittrangigen Verkehrsströme sind lediglich mit Sättigungsgraden von 20,4 % bis 23,3 % ausgelastet. Sämtliche Wartezeiten liegen unter 14 sec.

- e) *Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Bäderstraße (L 181) / Hauptstraße (Siehe Berechnungen der Anlage 8.5.)*

Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für den gesamten Knotenpunkt liegt bei C.

Der Verkehrszustand ist stabil.

Die 95%-Staulänge für die Mischspur (Strom 7, Strom 8) liegt bei 1 Pkw-Einheit, d.h. in 95 % aller Fälle stauen sich keine Fahrzeuge auf der Bäderstraße (L 181).

Die Kapazitäten der zweit- und drittrangigen Verkehrsströme sind lediglich mit Sättigungsgraden von 22,3 % bis 41,6 % ausgelastet. Sämtliche Wartezeiten liegen unter 26 sec.

- f) *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Auch mit den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren des Nahversorgungszentrums ist der stabile Verkehrsfluss im Untersuchungsgebiet in der Spitzenstunde gewährleistet. Sämtliche Wartezeiten der nachrangigen Verkehrsströme liegen jeweils unter 30 sec. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen sind aufgrund der geringen Vorbelastung im jetzigen Ist-Zustand in der Lage, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

in der Spitzenstunde werden sich die Wartezeiten für den Verkehrsteilnehmer an den Knotenpunkten jedoch durch den zusätzlichen Verkehr spürbar erhöhen. Als Beispiel sei an dieser Stelle die T-Einmündung zur Landesstraße genannt. Im jetzigen Ist-Zustand hat der von der Hauptstraße links in die Landesstraße einbiegende drittrangige Verkehrsstrom in der Spitzenstunde eine Wartezeit von durchschnittlich 12 sec. Zukünftig wird sich diese Wartezeit auf ca. 26 sec. verdoppeln.

6. Sichtfelder der Zufahrten

Im ... Lageplan der Sichtfelder sind die entsprechenden Sichtfelder der Anfahrsicht gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für die beiden Zufahrten des Nahversorgungszentrums an die Rosenstraße eingetragen worden (...).

Für die Herstellung der Hauptzufahrt an die Rosenstraße müssen 4 Bäume (3 Birken und 1 Kastanie) gefällt und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen kompensiert werden. Weitere Einschränkungen in den Sichtfeldern sind nicht vorhanden. ...

7. Lieferverkehre des Nahversorgungszentrums

Der komplette Lieferverkehr des Nahversorgungszentrums wird über die L 181 und weiterführend über die Haupt- und Rosenstraße abgewickelt. Unnötige Lieferverkehre im weiteren nördlichen Verlauf der Hauptstraße sowie im weiteren westlichen Verlauf der Rosenstraße werden nicht entstehen.

Die Fahrbahnen der Haupt- und der Rosenstraße sind mit 5,50 m für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausgelegt und somit ausreichend breit.

Sämtliche Lieferverkehre werden über die Hauptzufahrt abgewickelt. Zur Veranschaulichung der Befahrbarkeit der S-Kurve der Hauptzufahrt sowie der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen für den Lieferverkehr ist in der Anlage 10, Blatt Nr. 1, der Lageplan Lieferverkehr konzipiert worden.

Zur Überprüfung ist mit dem CAD-Programm Geovision die Fahrkurve eines Lastzuges (3-

achsiger LKW mit Anhänger) simuliert worden. Zum Nachweis der Befahrbarkeit ist die ungünstigere Schleppkurve der Fahrsimulation für den vom Nahversorgungszentrum kommenden LKW gewählt und im genannten Lageplan eingetragen worden.

8. Entwicklung des Ortszentrums

Die Errichtung des Nahversorgungszentrums soll nach den Vorgaben der Stadtplanung der Gemeinde Ratekau in einem ersten Schritt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ratekau realisiert werden. D.h. vorerst werden die Ziel- und Quellverkehre des Nahversorgungszentrums über das vorhandene Straßennetz der Bäderstraße (L 181), der Hauptstraße sowie der Rosenstraße abgewickelt. Auf zukünftige Sicht plant die Gemeinde jedoch, städtebaulich das Ortszentrum Ratekau neu zu ordnen. ...

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes ist von unserem Büro eine erste Vorplanung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Realisierung der zukünftigen Umgestaltung des Ortszentrums aufgestellt worden (...). Bei Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes wird die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums mit einer T-Einmündung an die neue Verbindungsstraße erfolgen. Umbaumaßnahmen im Zufahrtbereich zum Nahversorgungszentrum wären nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

9. Schlussbemerkung

In der Spitzenstunde erhöht sich der Verkehr, resultierend aus dem Ziel- und Quellverkehr des Nahversorgungszentrums um maximal 400 Kfz/h, d.h. ca. 7 Kfz/min. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrten an der Rosenstraße sind ausreichend. Die Knotenpunkte im Untersuchungsraum verfügen im Prognosezustand mindestens über die Qualitätsstufe C, d.h. der Verkehrsfluss ist auch in der Spitzenstunde noch stabil. Die maximale Wartezeit an einem Knotenpunkt im Untersuchungsraum von 25,2 sec. wird für den Mischstrom (Links- und Rechtsabbieger) aus der Hauptstraße in die Bäderstraße erwartet. Die Verkehrssicherheit wird durch die Zusammenlegung der Hauptzu- und Hauptausfahrt zu einer Verkehrsanlage (Grundstückszufahrt an der Rosenstraße) insbesondere für den fußläufigen Verkehr im Vergleich zum Ursprungskonzept erhöht. Die Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht werden eingehalten. Der Lieferverkehr kann über die geplante Hauptzufahrt störungsfrei abgewickelt werden.

Als Fazit des Verkehrskonzeptes kann festgehalten werden, dass die Erschließung des Nahversorgungszentrums auf der Grundlage der vorliegenden Konzeptplanung aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist. Eine zukünftige Anpassung der verkehrlichen Erschließung des Nahversorgungszentrums an die spätere städtebauliche Umgestaltung des Ortszentrums wäre mit sehr geringem Aufwand möglich.“

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.09.2009 wurden die Auswirkungen der Planung engagiert diskutiert. Daher hat das Ingenieurbüro TSM am 03.11.2010 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben, wonach auch bei erhöhtem Verkehr nach Norden in Richtung Techau keine Konflikte auftreten (vgl. Anlage 5 der Begründung).

2.3 Grünordnung/ Naturschutz

Als Anlage ist dieser Begründung eine „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan Nr. 2 „Ortmitte Ratekau“, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Stand: 13.10.2010 beigelegt. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Ratekau beabsichtigt, ein Wohngebiet im derzeit bestehendem Grün- und Brachland einzurichten. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 34 Brutvogelarten und weiteren 4 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell keine Quartiere im Untersuchungsgebiet. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind die Arten der Gehölze und (halb-) offener Landschaften vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die übrigen Arten mit großen Revieren oder nur Nahrungsflächen sind nicht so sehr negativ betroffen. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Durch Ausgleichsmaßnahmen kann die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Die Verletzung der Artenschutzbestimmungen kann durch Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.“

2.3.1 Entwicklungsziele und Grünkonzept

(Verfasserin: Urte Schlie, Landschaftsarchitektin - MA Urban Design, Tdf. Strand)
Für die Gestaltung des Sondergebietes in der Ortmitte von Ratekau werden städtebauliche und grünordnerische Ziele formuliert. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen geben einen Überblick über die Ziele der Freiraumplanung. Zusätzlich ist eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. In Aussicht genommen ist eine Ackerfläche bei Pansdorf (1,55 ha), die in Grünland und Brachstreifen umgewandelt werden soll und auf der ergänzend Gehölzflächen angelegt werden sollen.

Eingrünung: Das Sondergebiet allseits eingegrünt werden. Wegen der zur Verfügung stehenden Flächengrößen und unterschiedlicher Benachbarungen werden unterschiedliche Gestaltungsziele verfolgt. Im Norden erfolgt die Eingrünung durch eine

Lärmschutzwand (s.u.), die in eine bestehende Rasenfläche an der Rosenstraße integriert wird. Die dort vorhandenen Bäume sollen erhalten werden, da sie das Straßenbild der Rosenstraße prägen. In die Rasenfläche kann eine Werbeanlage (3 Meter hoch, 1,80 Meter breit) integriert werden.

An der nordöstlichen Grundstücksfläche ist an der Zufahrt und entlang der Stellplatzanlage eine flächendeckende niedrige Pflanzung vorgesehen. Damit wird der visuelle Bezug zu den östlich angrenzenden Einzelhändlern gewahrt. Gut geeignet ist eine Bepflanzung mit Rotbuche oder Hainbuche, die einmal jährlich geschnitten wird. Sie kann auf einer Höhe von etwa 0,80 m – 1,0 m gehalten werden und in dieser Höhe dem Böschungsverlauf nach Osten folgen.

Die den südöstlichen Gebäudekörper umschließende Pflanzfläche sowie die Dreiecksfläche am WA 0,25 (Doppelhausgrundstück) ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Als Mindestpflanzgröße wird zweimal verpflanzte Ware ohne Ballen empfohlen. Der Pflanzabstand sollte 1,0 m betragen, wobei zu den Grundstücksgrenzen hin ein Pflanzabstand von 1,5 m eingehalten werden sollte.

Artenliste empfohlener Gehölzarten :

Kornelkirsche - *Cornus mas*
 Hasel - *Corylus avellana*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*
 Schlehe - *Prunus spinosa*
 Wildrosen - *Rosa spec.*
 Niedrige Weiden - *Salix spec.*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Die schmalen Pflanzstreifen am westlichen Rand sollen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern begrünt werden, die regelmäßig geschnitten werden können. Die Schnittintervalle können der zur Verfügung stehenden Breite des Pflanzstreifens angepasst werden.

Artenliste empfohlener Heckenarten und Mindestpflanzgrößen :

Rotbuche *Fagus sylvatica*, 2xv. ohne Ballen (nur bei Herbstpflanzung, sonst Ballenware)
 Liguster *Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘, 2xv. ohne Ballen
 Gewöhnliche Eibe *Taxus baccata*, 2xv. mit Ballen
 Stechpalme *Ilex aquifolium*, 2xv. mit Ballen

Artenliste empfohlener Straucharten :

Kornelkirsche - *Cornus mas*
 Hasel - *Corylus avellana*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*
 Schlehe - *Prunus spinosa*
 Wildrosen - *Rosa spec.*
 Niedrige Weiden - *Salix spec.*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Durchgrünung der Stellplatzanlage: Im inneren Bereich der Stellplatzanlage werden Pflanzstreifen angelegt, die mindestens 0,8 m breit sind und Aufweitungen im Bereich der Baumstandorte aufweisen. Für die Beschattung und zur Reduzierung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch großflächige Versiegelung werden Bäume im Abstand von 8,25 m gepflanzt werden. Infrage kommen hochstämmige Ahorne (Spitzahorn *Acer platanoides* und Feldahorn *Acer campestre*, jedoch keine säulen- oder kugelförmigen Sorten), die stadtklimafest und wenig anfällig für Schädlinge sind. Pflanzqualität mindestens Hochstämme StU 16-18 cm.

Insbesondere in der Jugendphase ist das Augenmerk auf fachgerechten Erziehungsschnitt zu legen, um langfristig aufwändige Schnitt- und Unterhaltungsarbeiten zu reduzieren.

Die Unterpflanzung der Hochstämme soll flächendeckend auf gesamter Länge mit heimischen Heckenpflanzen vorgenommen werden. Diese sollen durch jährlichen Schnitt gepflegt werden.

Artenliste empfohlener Heckenarten und Mindestpflanzgrößen :

Hainbuche *Carpinus betulus*, 2xv. ohne Ballen (nur bei Herbstpflanzung, sonst Ballenware)

Rotbuche *Fagus sylvatica*, 2xv. ohne Ballen (nur bei Herbstpflanzung, sonst Ballenware)

Gestaltung der Feuerwehrumfahrt: Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr nordwestlich und südwestlich der Gebäude werden als Schotterrassen ausgebildet. Das anfallende Niederschlagswasser kann daher auf den Flächen versickern. Wegen der trockenen, nährstoffarmen und verdichteten Bodenverhältnisse können die Flächen außerdem Standort einer angepassten, schütterten Vegetation sein. Bei der Herstellung des Schotterrassens ist regionales Saatgut zu verwenden.

Retention von Niederschlagswasser: Laut Bodengutachten ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge möglich. Technisch wird die Versickerung über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vegetationsflächen (nur begrenzt möglich) sowie eine temporäre Rückhaltung in Rigolenkästen vorgenommen, die unter der Stellplatzanlage installiert werden. Die Oberfläche der Stellplatzanlage wird als Pflasterung mit schmalen Fugen ausgebildet, um ein bequemes Schieben der Einkaufswagen zu gewährleisten.

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen ohne Öffnungen sollen zur Reduzierung lokalklimatischer Beeinträchtigungen gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung mit selbstklimmenden Rankpflanzen begrünt werden.

Artenliste empfohlener Rankpflanzen :

Waldrebe *Clematis montana* 'Rubens'

Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

Lärmschutzwand: Aus Schallschutzgründen ist entlang der Rosenstraße eine flächenhaft begrünte Lärmschutzwand erforderlich. Diese wird als Metallkonstruktion ausgeführt, die mit Substrat verfüllt, mit Rankpflanzen begrünt und mit einem Mindestabstand von 2 Metern von den Bäumen in der Rosenstraße errichtet wird. Auf Streifenfundamente ist wegen des angrenzenden Baumbestandes zu verzichten. Zum Doppelhausgrundstück hin ist Lärmschutz in Form einer Verwallung und / oder Lärmschutzwand vorzusehen. Die Fläche ist entsprechend zu begrünen.

Artenliste empfohlener Rankpflanzen :

Efeu *Hedera helix*
Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*
Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

Verlegung der Rosenstraße: Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Lärmschutzwand entlang der Rosenstraße möglichst kurz anzulegen, um das Sondergebiet nicht zu sehr vom Marktplatz abzuschirmen. Daher wird die Einmündung der Rosenstraße in die Hauptstraße nach Süden verlegt. So werden Flächen südlich der Bebauung am Marktplatz frei, die als Grünflächen und zur Bebauung mit einem solitären Baukörper genutzt werden sollen.

Artenschutzmaßnahmen: In geeigneten Fassadenflächen innerhalb des Sondergebietes können Brut- und Ruhemöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Schwalben und Fledermäuse geschaffen werden. Durch den Verlust des Vegetationsbestandes auf dem Gärtnereigelände gehen Ruhe- und Brutmöglichkeiten für Schwalben, Fledermäuse sowie Höhlen- und Nischenbrüter in der Ortsmitte zurück. Durch das Anbringen von Nisthilfen sollen die Bestände geschützt und gefördert werden.

2.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

(Verfasserin: Urte Schlie, Landschaftsarchitektin - MA Urban Design, Tdf. Strand)

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs: Mit der Gestaltung des Nahversorgungszentrums und der damit verbundenen Verlegung der Rosenstraße ist eine fast flächendeckende Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Daher wurden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Flächengrößen aller Biotop- und Nutzungstypen ermittelt. Diese wurden dann zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergab sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung alle Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen.

Werden die Eingriffsgrößen den landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt, so ergibt sich folgendes Bild:

Bestandsflächen VEP Nr. 2			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Intensität, Wirkfaktor	Ausgleichsbedarf (m ²)
WFn, Nadelforsten	5.845,40 m ²	2	11.690,80 m ²
SGa, Siedlungsbiotop Garten, Rasen	3.123,50 m ²	1	3.123,50 m ²
AGr, Gartenbaufläche, ruderalisiert	3.052,20 m ²	1,25	3.815,25 m ²
AG, Gartenbaufläche mit Frühbeeten, Wegen etc.	680,50 m ²	0,75	510,38 m ²
AO, ehem. Obstwiese / -plantage	793,00 m ²	2	1.586,00 m ²
HGx, Feldgehölze, nicht heimisch	174,00 m ²	1,5	261,00 m ²
vv, Vollversiegelung	741,30 m ²	0	0,00 m ²
tv, Teilversiegelung	851,50 m ²	0,5	425,75 m ²
SVs, Straßenverkehrsflächen	1.817,35 m ²	0	0,00 m ²
Summe des Ausgleichsbedarfes			21.412,68 m²

Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches			
Art des Ausgleiches	Fläche (m ²)	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf (m ²)
Gebäudebegrünung:			
Fassadenbegrünung	450,00 m ²	0,25	112,50 m ²
Teilversiegelung:			
Schotterrasen FW-Zufahrt	925,22 m ²	0,5	462,61 m ²
Pflanzflächen:			
Grünstreifen Rosenstraße (Rasen, Baumbestand)	342,74 m ²	1	342,74 m ²
Straßenbegleitgrün Marktvorplatz (mit Baumpflanzungen)	399,48 m ²	1,5	599,22 m ²
Grundstück WA, Gartenfläche	939,89 m ²	1	939,89 m ²
Gehölzpflanzungen am NVZ mit Bäumen und Großsträuchern	1.803,46 m ²	1,5	2.705,19 m ²
Gehölzpflanzungen am NVZ mit niedriger Bepflanzung	639,43 m ²	1	639,43 m ²
Sonstiges:			
Lärmschutzwand (Ansichtsfläche)	240,00 m ²	0,5	120,00 m ²
Summe des erbrachten Ausgleiches			5.921,58 m²
Ausgleichsbedarf abzügl. erbrachten Ausgleiches			21.412,68 m ² 5.921,58 m ²
verbleibender Ausgleichsbedarf:			15.491,10 m²

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich nicht vollständig erbracht. Es sind weitere 15.491 m² (1,55 ha) in Form einer externen Ausgleichsfläche erforderlich. In Aussicht genommen ist dafür eine Fläche bei Pansdorf. Dort soll Acker in Grünland und Brachstreifen umgewandelt werden und darüber hinaus Gehölze angepflanzt werden. Dieser Ausgleich entspricht auch den Anforderungen, die sich aus der faunistischen Potenzialabschätzung zum Ausgleich für den Verlust der Lebensräume in der Ortsmitte Ratekau ergeben.

Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neu gestaltet.

3 Schallschutz

Ein Schallgutachten liegt vor und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln). Die Ergebnisse sind bei der Bebauungsplanung berücksichtigt. Bei der Konzeption des Sondergebietes und Planung der Anlieferungen ist der Schallschutz für die Anwohner bereits grundsätzlich berücksichtigt worden.

Es kommt tagsüber zu einem im Allgemeinen vertretbaren Anstieg der Lärmpegel. Nach der Berechnung des Gutachters ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes lediglich an der Rosenstraße 2 von 2 dB (A) zu erwarten. Die Gemeinde hat jedoch alle Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft. Zudem tritt die Überschreitung nur bei maximalem Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Sondergebiet und vom vorhandenen Netto-Markt auf. Da es sich im östlichen Bereich der Rosenstraße um ein WA-Gebiet mit dem Charakter eines Besonderen Wohngebietes / Mischgebietes handelt, wird eine Überschreitung hingenommen bzw. als vertretbar erachtet.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Versorger.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Zu der Planung liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums Rosenstraße in 23626 Ratekau“, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Christoph Lehnert + Dipl.-Ing. Niels Wittorf VBI, Lübeck, Stand: 15.03.2010, vor. Darin heißt es:

„3.5 Grundwasser

Freies Grundwasser wurde in den anstehenden Sanden bis zu den Endteufen von ca. 6 m unter Flur nicht festgestellt, entsprechend einem Niveau von ca. NN + 17,0 m. Auf dem schwach wasserdurchlässigen bindigen Böden Beckenschluff, Geschiebelehm und -mergel ist niederschlagsabhängig mit Stauwasser zu rechnen, das dann örtlich geländenah steht.

Die Aufschlüsse wurden in der Jahreszeit allgemein annähernd höchster Grundwasserstände nach einer niederschlagsarmen Jahr 2009 und Winter 2009/2010 durchgeführt. Nach anhaltenden Regenereignissen sind in der jahreszeitlichen Feuchtperiode im Frühjahr max. 0,5 m höhere Grundwasserstände zu erwarten (max. möglicher Grundwasserstand NN + 17,5 m).“

5.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Den Anlagen 6, Blätter 1 und 2, sind die Berechnungsergebnisse möglicher Versickerungssysteme nach ATV - DVWK - A 138 (2002), nämlich für **Sickermulden** (Variante A: Muldenversickerung) und **Hohlblockelemente** (Variante B: Rigolenversickerung) für eine zu entwässernde Fläche $A_{(U)}$ von jeweils 1.000 qm zu entnehmen. Auf Grundlage der gemessenen Labordurchlässigkeitswerte wurde $k_r = 1,5 \times 10^{-5}$ m/s auf der sicheren Seite liegend angesetzt.

Bei der Muldenversickerung ergibt sich bei einer vorhandenen Sickerfläche von 50 qm eine Muldentiefe von 0,82 m. Beim Rigolenversickerungsnachweis mit Hohlblockpaketen von 3,6 m Breite und 1,32 m Höhe wird eine erforderliche Rigolenlänge von ca. 9,6 m erhalten.

Folgende bauliche Voraussetzungen sind für beide Nachweise zu erfüllen:

- Vollständiger Abtrag der oberflächennahen Böden (Mutterboden) und Austausch der örtlich eingelagerten, gering wasserdurchlässigen Beckenschluffe, Geschiebelehm- und -mergelschichten bis ca. 4 m Tiefe. Austausch gegen schluffarme (< 3 %) Aushubsand.
- Örtliche Abnahme der Aushubsole für Sickerlemente in Anwesenheit des Unterzeichners, wobei der unmittelbare Untergrund durch Baggerschürfe aufgeschlossen wird.
- Bei Verwendung von Fremdmaterial seitlich und unter der Rigole muss dies aus gewaschenem Sand (Schluffanteil < 3 %) bestehen. Die ausreichende Qualität des Materials ist durch Nachweis der Kornverteilung und der Durchlässigkeit (k_r -Wert) zu kontrollieren.
- Verwendung von entsprechend der geplanten Nutzung belastbaren Hohlblockelementen, Vorschaltung eines Rechens und eines Schlammabscheiders zur Verhinderung der Verschmutzung durch Laub und Feinmaterial.
- Die Verbindung der Blöcke ist mit einer längs durchgeführten Hauptsickerleitung zu gewährleisten. Es wird empfohlen die Rigole über mehrere Einlaufstellen zu beschicken. Für eine regelmäßige Wartung und Reinigung des Systems ist zu sorgen. ...

6. Zusammenfassung

Das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Christoph Lehnert + Dipl.-Ing. Niels Wittorf VBI, Lübeck, wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ... zu untersuchen und zu beurteilen. Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Baugrundaufschlüsse und die der bodenmechanischen sowie der chemischen Laborversuche dargestellt und ausgewertet. Wei-

terhin werden geotechnische Empfehlungen für die geplanten Bauwerke und die Versickerungsnachweise für Niederschlagswasser geliefert.

Auf dem Grundstück stehen im Bereich der geplanten Bauwerke ausreichend tragfähige und überwiegend auch wasserdurchlässige Böden an. Bodenaustausch wird örtlich erforderlich. Mit schadstoffbelasteten Böden ist nach den durchgeführten Untersuchungen nicht zu rechnen.“

Nach dem Gutachten ist die Versickerung im Plangebiet möglich. Mögliche Versickerungssysteme sind nach ATV - DVWK - A 138 (2002) eine Muldenversickerung bzw. eine Rigolenversickerung. Hierfür muss ein vollständiger Abtrag der oberflächennahen Böden (Mutterboden) und Austausch der örtlich eingelagerten, gering wasserdurchlässigen Beckenschluffe, Geschiebelehm- und-mergelschichten bis ca. 4 m Tiefe erfolgen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden sowie harten Bedachungen Löschwassermengen von 48 m³/h (WA-Gebiet) bzw. 96 m³/h (SO-Gebiet) für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Die ZVO Energie GmbH hat mit Schreiben vom 03.03.2011 einen Löschwassernachweis für 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgelegt. Am 21.01.2011 ist vor Ort ein Hydranten-Leistungstest durchgeführt worden. Dieser Test hat ergeben, dass in dem Bereich von 300 m um das Objekt eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist. Aus denen kann die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Zu der Planung liegt ein Bodengutachten mit folgenden Ergebnissen vor:

„6. Zusammenfassung

Das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Christoph Lehnert + Dipl.-Ing. Niels Wittorf VBI, Lübeck, wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ... zu untersuchen und zu beurteilen.

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Baugrundaufschlüsse und die der bodenmechanischen sowie der chemischen Laborversuche dargestellt und ausgewertet. Weiterhin werden geotechnische Empfehlungen für die geplanten Bauwerke und die Versickerungsnachweise für Niederschlagswasser geliefert.

Auf dem Grundstück stehen im Bereich der geplanten Bauwerke ausreichend tragfähige und überwiegend auch wasserdurchlässige Böden an. Bodenaustausch wird örtlich erforderlich.

Mit schadstoffbelasteten Böden ist nach den durchgeführten Untersuchungen nicht zu rechnen.“

Auf der Fläche wurde und wird seit ca. 1930 eine Gärtnerei betrieben. Nach Überprüfung der Bodenschutzbehörde ergab sich keine Altlastenrelevanz. Jedoch befindet sich auf dem Grundstück ein 1992 verfüllter Tank. Werden beim Ausbau des Tanks oder in anderen Bereichen Bodenkontaminationen festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu beteiligen (§ 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG)).

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

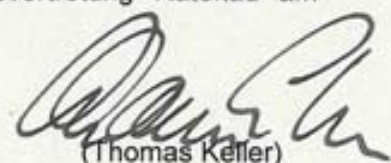
Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten. Alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden auf Grundlage des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger übernommen.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 14.04.2011 gebilligt.

Ratekau, 19.04.2011




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 ist am 21.04.2011 in Kraft getreten.

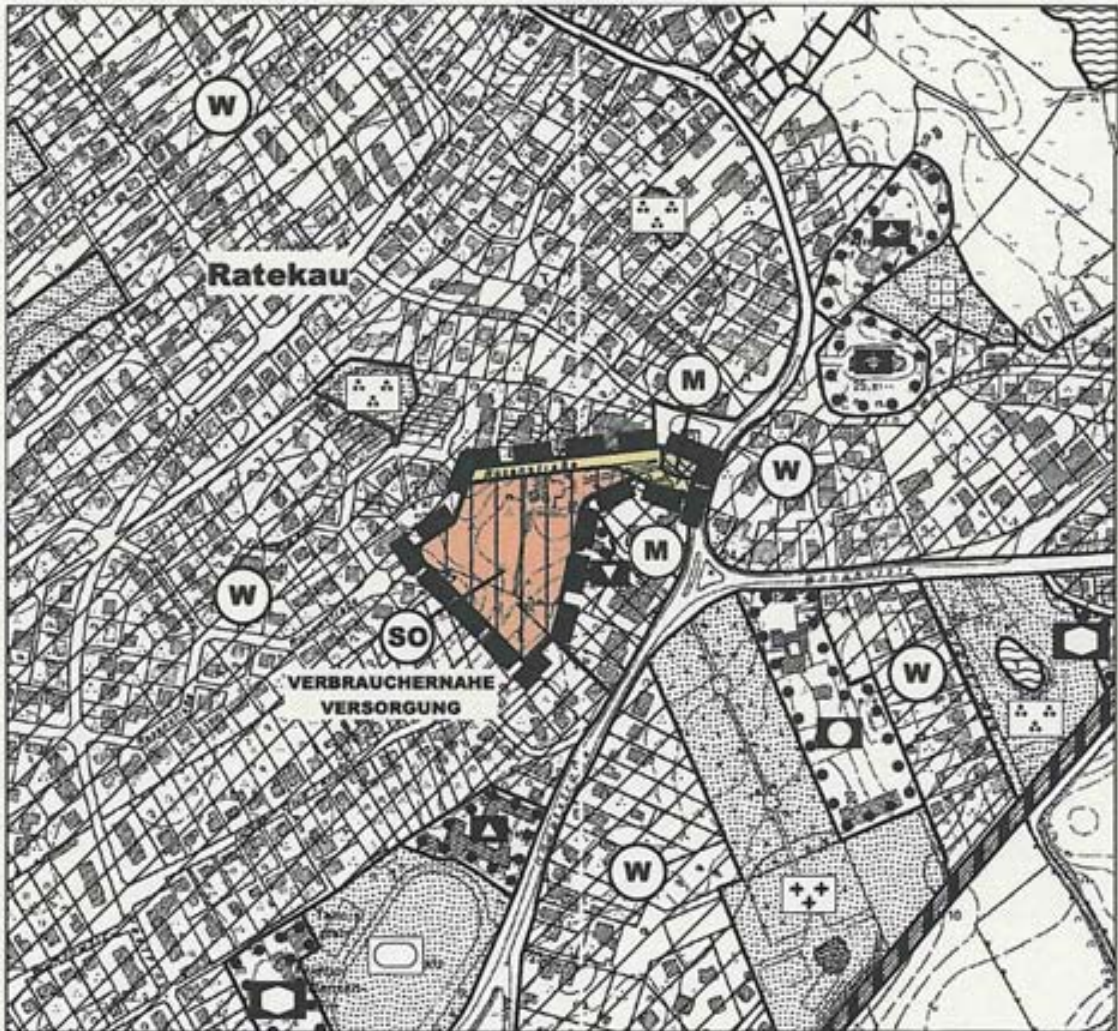
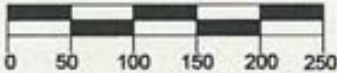
ANHANG: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau durch Berichtigung

der Gemeinde Ratekau für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei südlich der Rosenstraße, rückwärtig der "Blücher-Passage", westlich der Hauptstraße einschließlich der Einmündung der Poststraße "Ortsmitte Ratekau" nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ratekau, der mit Wirkung vom 21.04.2011 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Verbrauchernahe Versorgung".

Ratekau, den 21.04.2011



Gemeinde Ratekau
- Der Bürgermeister -

Thomas Keller
(Thomas Keller)
Bürgermeister