

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2

DER GEMEINDE RATEKAU

**FÜR DAS GEBIET DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS SÜDLICH DER ROSENSTRASSE,
RÜCKWÄRTIG DER "BLÜCHER-PASSAGE", WESTLICH DER HAUPTSTRASSE
EINSCHLIEßLICH DER EINMÜNDUNG DER POSTSTRASSE
- ORTSMITTE RATEKAU -**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Hinweise	5
5.1	Bodenschutz	5
5.2	Archäologie	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7	Kosten	6
8	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet des Nahversorgungszentrums südlich der Rosenstraße, rückwärtig der "Blücher-Passage", westlich der Hauptstraße, einschließlich der Einmündung der Poststraße, - Ortsmitte Ratekau -,

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Natur, Umwelt, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 14.07.2016 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen.

1.2 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 zum Ursprungsplan 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) einschließlich 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“

Der Ursprungsplan ist seit dem 21.04.2011 rechtskräftig. Parallel zu dieser 1. Bebauungsplanänderung wird auch der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger angepasst.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Ursprungsplanes wurde vollständig entsprechend des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erschlossen und bebaut. Die zulässigen Grund- und Nutzflächen wurden nahezu vollständig errichtet. Im Nahversorgungszentrum sind derzeit ein Kaufhaus, ein Discountmarkt und ein Vollsortimenter vorhanden. Diesen Märkten vorgelagert ist ein großflächiger Kundenparkplatz.

3 Begründung der Planinhalte

Ziele der Planung sind:

1. Anpassung der Einzelhandelssortimente, Zulassung eines Getränkemarktes
2. Zulassung von Außengastronomieflächen im Eingangsbereich für den vorhandenen Bäcker

Die Anpassung der Einzelhandelssortimente dient der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die 400 m² Verkaufsfläche, die bislang vom Kaufhaus genutzt wurden, sollen künftig für einen Getränkemarkt zur Verfügung gestellt werden. Dieser Getränkemarkt wird voraussichtlich auch von dem Betreiber des Vollsortimentes betrieben. Es soll eine größtmögliche Vernetzung beider Sortimente erfolgen.

Außengastronomieflächen für Bäckereien entsprechen heutzutage den Bedürfnissen der Kunden und sind in allen Einzelhandelsstandorten die Regel. Daher erfolgen entsprechende Festsetzungen, dass gastronomisch genutzte nicht überdachte Außenterrassen bis zu 100 m² Größe auch außerhalb des Baufenster zulässig sein sollen.

Planungsalternativen gibt es vor diesem Hintergrund nicht. Die Auswirkungen der Planung über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus sind nur in nicht erheblichem Umfang zu erwarten. Denn die Planung dient letztendlich nur der Attraktivitätssteigerung und Abrundung des Warensortimentes. Größere zusätzliche Kundenmengen sind nicht zu erwarten. Der Standort ist heute schon sehr beliebt und gut frequentiert. Das Straßennetz in Ratekau ist ausreichend leistungsfähig.

Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen nicht.

4 Ver- und Entsorgung

Auch wenn durch die Planung weder Veränderungen am Umfang der baulichen Nutzung noch an der Erschließung erfolgen werden im Folgenden folgende Ausführungen getroffen:

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Versorger.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein. 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. Nach einem vorliegenden 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.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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 mög-

lichst 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.

5.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 08. Dezember 2016 gebilligt.

Ratekau, 18.01.2017



(Thomas Keller)

- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 ist am ~~20.01.2017~~ rechtskräftig geworden.