

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 61
"SÜDLICHE BAHNHOFSTRASSE"
GEMEINDE RATEKAU
ORTSTEIL PANSDORF**



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61
(SÜDLICHE BAHNHOFSTRASSE)
GEMEINDE RATEKAU
ORTSTEIL PANSDORF



AUFTRAGGEBER: GEMEINDE RATEKAU

VERFASSER: DIPL. - ING. KONSTANZE GUHR
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR
EICHENWEG 17 23568 LÜBECK

AUFGESTELLT: LÜBECK, IM MÄRZ 1998

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.61 DER GEMEINDE RATEKAU

- 1.0 GRUNDLAGEN**
 - 1.1 LAGE IM RAUM / GELTUNGSBEREICH
 - 1.2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
 - 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.4 PLANGRUNDLAGE
 - 1.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
 - 2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND RÄUMLICHES KONZEPT
 - 2.2 GESTALTERISCHES KONZEPT
- 3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**
 - 3.1 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR
 - 3.2 SCHALLIMMISSIONEN
 - 3.3 BEBAUUNG
- 4.0 VER- UND ENTSORGUNG**
- 5.0 EINGRIFFS - AUSGLEICHSREGELUNG**
- 6.0 KOSTEN**
- 7.0 BEGRÜNDUNG**
- 8.0 ANLAGE ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000**
- 9.0 FOTOANHANG (nicht in Kurzfassung enthalten)**

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Pansdorf gehört zum Gebiet der Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 "Südliche Bahnhofstraße" umfaßt die Grundstücke auf der Südseite der Bahnhofstraße, östlich des Techauer Weges, nördlich des Waldes "Voßbarg" und der Bebauung Süderstraße sowie westlich der Eutiner Straße. Die Fläche des Plangebiets beträgt 6,78 ha. Es entstehen ca. 25 Einzelhäuser.

1.2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung an der Bahnhofstraße zu ermöglichen. Die Grundstücke auf der Südseite der Straße weisen mit ca. 100 Meter Tiefe eine für diese zentrale Lage nur geringe bauliche Ausnutzung auf. Um einer weiteren Zersiedlung und wachsendem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, ist mit vorliegendem Bebauungsplan eine rückwärtige Bebauung vorgesehen.

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 61 gelten:

- a. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.9.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049),
- b. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132),
- c. Die Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO S - H) in der Fassung vom 11.7.1994 (GVObI. Schl.-H. S.321),
- d. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO -) vom 18.12.1990, BGBl. I vom 22.1.1991.

1.4 PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage dient eine amtliche Flurkarte im Maßstab 1:1000, die von der Gemeinde Ratekau zur Verfügung gestellt wurde.

1.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Da noch kein rechtskräftiger, neuer Flächennutzungsplan vorliegt, die Ziele der Planung jedoch abgestimmt sind, kann der Flächennutzungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 4 BauGB angepaßt werden.

2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND RÄUMLICHES KONZEPT

Pansdorf erhielt mit dem Bau der Eisenbahnlinie Lübeck - Eutin im Jahre 1870 den entscheidenden Entwicklungsimpuls. Feriengäste aus den Großstädten Hamburg und Berlin stiegen am Bahnhof in Pferdekutschen - die sogenannten Omnibusse - um und fuhren weiter an die Ostseeküste in die Sommerfrische. Im Zuge dieser Umsteigefunktion des Bahnhofs entstand in der Bahnhofstraße eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Hier siedelten sich Handwerk, Dienstleistungen und Einzelhandel im Versorgungssektor für Kurgäste und Badebetrieb an. Außer den landhausartigen Villen entwickelte sich eine gewerbliche Substruktur, die sich in Werkstattgebäuden, Schuppen, Remisen und Anbauten auf den Grundstücken darstellte. Diese gemischte Nutzungsstruktur ist auch heute noch vorhanden und soll beibehalten werden. Die sehr tiefen Grundstückszuschnitte - ursprünglich wohl für Tierhaltung und Gartenbau genutzt - stellen heute ein Flächenpotential für städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung dar. Sollte die Bahnverbindung nach Lübeck später wieder attraktiver werden (Aktivierung als Nahverkehrsstrecke), wäre die Bahnhofstraße ein sehr gut erreichbarer Wohnstandort auch für Lübecker. Insofern könnte weitere Nachverdichtung durchaus verkehrspolitisch wünschenswerte Konsequenzen haben.

Die Platzierung der Neubauten wird auf der Südseite im wesentlichen durch den Waldschutzstreifen von 30 Metern und nach Norden durch unterschiedliche Grenzabstände sowie vorhandene Bebauung bestimmt. Die rückwärtige Bebauung liegt in Baufenstern, die die Transparenz zum Wald gewährleisten. Die vordere Bebauung wird zwischen einer Baulinie, die die Bauflucht festlegt, und einer rückwärtigen Baugrenze gefaßt, die sich am historischen Bestand orientiert. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Ziel der Planung ist, soviel Gartenfläche als möglich zwischen vorderer und rückwärtiger Bauzone zu erhalten sowie die Durchlässigkeit zwischen Wald und Bahnhofstraße durch offene Bauweise zu gewährleisten. Der Waldschutzstreifen wird im wesentlichen von Bebauung freigehalten. Nur an der Süderstraße liegen ein Baufenster sowie am Techauer Weg zwei Baufenster z.T. innerhalb der 30 - Meter - Zone. Es handelt sich um Eckgrundstücke am Techauer Weg, die aufgrund der Kurvenlage kleiner geschnitten sind. Da aus Gründen der Gleichbehandlung der Anlieger ein Verzicht auf rückwärtige Bebauung politisch nicht wünschenswert ist, ist eine Ausnahmeregelung durch die Bauaufsicht des Kreises zugelassen worden.

2.2 GESTALTERISCHES KONZEPT

Die Bahnhofstraße steht nach § 172 BauGB unter Erhaltungsschutz. Der Bahnhof als Endpunkt der Achse ist eingetragenes Kulturdenkmal, einzelne Gebäude - wie auch Techauer Weg 1 im B - Plangebiet - stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Um den historischen Charakter der Bahnhofstraße mit ihrer ortsbildprägenden Bausubstanz für die Zukunft zu erhalten und noch stärker herauszuarbeiten, sind Vorschläge zur Sanierung der Vordergebäude gemacht worden. Der vorhandene Gebäudetypus aus der Entstehungszeit ab 1870 ist durch folgende architektonischen Merkmale gekennzeichnet:

- traufständiger, eingeschossiger Baukörper mit Mezzaningeschoß und der typischen, tief liegenden, kleinformatigen Befensterung im Dachgeschoß, in dem untergeordnete Räume untergebracht waren;

- flachgeneigtes Pfettendach ($15^\circ - 25^\circ$) mit der damals neu entwickelten Teerpappdeckung, bei anspruchsvollerer Bauweise auch Schieferdeckung; oft mit Frontispitz bzw. Mittelrisalit;
- Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk, seltener Putz; Haustür zweiflügelig mit Oberlicht;
- Befensterung in stehenden Rechteckformaten mit Kämpfer, zweiflügeligem Oberlicht und Mittelpfosten sowie dreigeteilten Flügeln; Farbanstrich meist hell (weiß) auf den beweglichen Teilen, dunkel (z.B. grün) auf den feststehenden Bauteilen (Blendrahmen, Pfosten); häufig mit Stichbogen
- verglaste Holzveranden, auch zur Vermietung an Sommergäste; dadurch Anklang an Bäderarchitektur.

Da nur noch wenige Gebäude im Originalzustand erhalten sind, viele jedoch in den vergangenen Jahrzehnten in Neubaumanier saniert wurden, wäre ein Rückbau nach historischem Vorbild wünschenswert, um den reizvollen Charakter der Bahnhofstraße wieder stärker zur Geltung zu bringen. Denkbar ist auch ein Umbau nach zeitgemäßen architektonischen Gestaltungsvorstellungen. Ein Beispiel aus Lübeck (Wallstraße) zeigt diesen Gebäudetyp mit modernen, feuerverzinkten Stahlfenstern in frei gestalteter, aber gegliederter Aufteilung, mit neuem Wintergarten als Eingangsbereich und lasiertem Putz. Das Haus ist als gelungenes Beispiel einer Weiterentwicklung des ursprünglichen Typs anzusehen. Auch das Nebengebäude ist vorbildlich saniert.

Folgende gestalterische Festsetzungen werden im B - Plan für die Vordergebäude an der Bahnhofstraße getroffen:

- Bei einer Dachneigung von 15° bis 25° sind die Dächer mit Bitumenpappe, Schieferplatten, Blech oder grauen Dachpfannen einzudecken.
- Die Fensteröffnungen sind - außer in Mezzaningeschossen (= Halbgeschosse) - als stehende Rechtecke auszubilden. Stichbögen sind zulässig.
- Fenster mit einer Scheibengröße von mehr als $0,8 \text{ m}^2$ müssen so unterteilt werden, daß stehende Rechteckformate entstehen.
- In die Isolierglasscheibe eingelegte Scheinsprossen sind nicht zulässig.

Zur Abrundung des Straßenbilds sollten die Alleebäume ausgetauscht und ergänzt werden.

Die ursprüngliche Rotdornbepflanzung mit einer resistenten Neuzüchtung würde einen harmonischen Ausgleich zwischen gebauter und gewachsener Architektur und damit eine Aufwertung des Straßenbilds bewirken.

Für die rückwärtig vorgesehene Neubebauung werden im Gegensatz zur straßenbegleitenden Bebauung kaum gestalterische Auflagen gemacht. U.E. kann den Eigentümern Spielraum zur Entfaltung ihrer Gestaltungsvorstellungen eingeräumt werden, um nicht zu stark in die Privatsphäre „hereinzuregieren“. Wenn die Dimensionen und der Flächenverbrauch im Rahmen der Festsetzungen bleiben, Zufahrten durch paarweise Zusammenlegung reduziert und Stellplätze wie Verkehrsflächen wasserdurchlässig befestigt sowie durch intensive Begrünung abgepflanzt werden, ist die rückwärtige Bebauung von Grün verhüllt.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt. Dachform, Dachneigung, Baumaterialien und Farben werden für die Neubebauung nicht vorgegeben. Eine Firstrichtung wird ebenfalls nicht vorgegeben, so daß sich die Baukörper mit der Traufe oder dem First zum Wald - der Südseite - hin ausrichten können.

3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

3.1 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der Bahnhofstraße aus über Zufahrten, die jeweils zwei Vordergrundstücke und zwei Grundstücke in zweiter Reihe gemeinsam erschließen. Hier werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die als Baulast einzutragen und so öffentlich - rechtlich zu sichern sind. Die Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Eigentümer der hinteren Grundstücke. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte führen bis an die vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze heran, die jedoch nicht bindend so zu realisieren ist.

Die Bündelung der Zufahrten für jeweils vier Grundstücke wird auch dort konsequent vorgeschlagen, wo derzeit noch keine Änderungswünsche bestehen. Aus städtebaulichen Gründen muß die Zusammenfassung der internen Erschließung für die gesamte Straßenseite im vorweg geordnet werden.

Durch die Verringerung der privaten Erschließungsfläche reduziert sich ebenfalls die versiegelte Fläche. Zwar wird für die erforderlichen Stellplätze Fläche in Anspruch genommen, wenn jedoch mit wasserdurchlässiger Befestigung, wie Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Oberfläche gearbeitet wird, braucht diese Fläche nicht auf die überbaute bzw. versiegelte Fläche angerechnet zu werden.

Die Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen sollen möglichst im vorderen Grundstücksbereich oder parallel zur Auffahrt angeordnet werden, damit möglichst wenig Gartenflächen verbraucht werden. Auf eine genaue Platzierung der Stellplätze im B - Plan wird verzichtet. Allerdings wird Wert auf Abpflanzung und weitestgehende Begrünung sowohl der Stellplätze, Carports und Garagen sowie der Zufahrten gelegt und entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf genaue räumliche Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Büschen wird wiederum zugunsten des Planungsspielraums der Anlieger verzichtet.

Die Flurstücke 329 / 4 und 329 / 5 werden nicht über die Bahnhofstraße, sondern von der Süderstraße aus erschlossen. Dieser Abschnitt liegt nicht mehr im Geltungsbereich. Da jedoch beide Flurstücke demselben Eigentümer gehören, ist es nicht erforderlich, die Zufahrt öffentlich - rechtlich zu sichern. Erst im Verkaufsfall wäre dies notwendig. Ebenso werden die Flurstücke 314 / 2 und 315 / 2 über die Flurstücke 312, 313 und 314 / 1 - alle in gleichem Besitz - erschlossen.

3.2 SCHALLIMMISSIONEN

Schallimmissionen von der L 309 auf das B-Plan - Gebiet:

DTV 1995 : 8608 KFZ, davon 813 Güterverkehr

Die Verkehrsstärke M beträgt

am Tage: $8608 \times 0,06 = 517 \text{ Kfz/h}$

nachts: $8608 \times 0,011 = 95 \text{ Kfz/h}$

Als Bezugspunkt wurde das Gebäude auf dem Flurstück 321 gewählt.

Daraus ergibt sich:

am Tage:	dB
Lärmprognose gerade Straße	
Verkehrsstärke 517 Kfz / h	
LKW-Anteil 10 %	67
Steigung $\leq 5\%$	+ 0,0
Oberfläche Asphaltbeton	- 0,5
Geschwindigkeit 50 km/h	- 3,5
Emissionspegel	= 63,0
Abstand zur Kreuzung über 40 bis 70 m	+ 2,0
Abstand 15 m, Höhe 0 m	- 3,0
Beurteilungspegel	= 62,0
62 dB > 60 dB (= Orientierungswert für MI-Gebiete)	

nachts:	dB
Lärmprognose gerade Straße	
Verkehrsstärke 95 Kfz / h	
LKW-Anteil 10 %	60
Steigung $\leq 5\%$	+ 0,0
Oberfläche Asphaltbeton	- 0,5
Geschwindigkeit 50 km/h	- 3,5
Emissionspegel	= 56,0
Abstand zur Kreuzung über 40 bis 70 m	+ 2,0
Abstand 15 m, Höhe 0 m	- 3,0
Beurteilungspegel	= 55,0
55 dB > 50 dB (= Orientierungswert für MI-Gebiete)	

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind für dies Flurstück um 2 dB am Tage überschritten. Der notwendige Schallschutz muß durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein aktiver Schallschutz aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen ist. Bei Neubauten ist passiver Lärmschutz im gekennzeichneten Bereich durch Orientierung der Aufenthaltsräume nach Westen zur Gartenseite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit ausreichender Dämmwirkung nach DIN 4109 zu gewährleisten.

3.3 BEBAUUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend dem Flächennutzungsplan - Entwurf als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Es werden jedoch die unter Absatz 2 Nr. 7 und 8 aufgeführten Nutzungen "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind," nicht in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion vermieden werden. Andererseits ist die Funktionsmischung, die das Mischgebiet ermöglicht, städtebaulich wünschenswert.

Das Maß der Nutzung wird nicht nur durch die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch durch eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Das Maß der Nutzung für die Neubebauung wird über die eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt. Zur Dachneigung und -ausbildung sind wiederum keine Materialvorschriften getroffen, sodaß auch Reet - und Grünbedachung sowie Dachverglasungen zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wird für die jetzt vorhandenen Grundstückszuschnitte ermittelt, obwohl Vorschläge für Teilungen gemacht werden. Weil aber auch hier den Eigentümern nicht vorgegriffen werden soll, bleibt die GRZ bezogen auf das gesamte Grundstück. Hinzu kommt, daß die Intensität der Ausnutzung auch auf die gesamte Grundstücksfläche anzurechnen ist. Bei hoher Ausnutzung der Vorderbebauung muß im rückwärtigen Bereich entsprechend weniger Baurecht geschaffen werden.

Die Baugrenzen erlauben je nach Grundstückszuschnitt freie Baukörperstellungen. Bei Grundstückstiefen, die auch drei Baukörper aufnehmen könnten, wird trotzdem nur ein Baukörper in der rückwärtigen Bauzone ausgewiesen. Eine zu starke Verdichtung wie bei den Grundstücken Bahnhofstraße Nr. 5 oder Nr. 41 ist hier nicht erwünscht.

Die GRZ von generell 0,3 erfordert, daß Zuwegungen und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Satzung der Gemeinde Ratekau zum Schutz des Baumbestandes vom 22.2.1991 (in Kraft am 1.3.1991) geschützt.

Es gilt ein allgemeines Begrünungsgebot für die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Auf jeweils 3 Stellplätze muß ein einheimischer Laubbaum mit dem Stammumfang von 14 cm bis 16 cm gepflanzt werden.

4.0 VER - UND ENTSORGUNG

4.1 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

4.2 WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz. Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickern. Dazu werden innerhalb der Gärten Sickerschächte oder Versickerungsmulden angelegt, wohin das Regenwasser zu leiten ist. Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 - XI 440 / 5249529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Feuerschutz wird in Pansdorf durch die "Freiwillige Feuerwehr Pansdorf" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Es ist sicherzustellen, daß im Baugebiet MI die Löschwassermenge von 96 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Dies kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwasser-Netz entnommen werden. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 über die "Sicherstellung von Löschwasser" hingewiesen.

5.0 EINGRIFFS - AUSGLEICHSREGELUNG

(§ 8a BNatSchG sowie Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur vom 28.11.1994 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung für die geplante Nachverdichtung auf vorhandenen Baugrundstücken der Straßen im Geltungsbereich ergibt, daß kein weiterer Ausgleich außer den festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist. Der Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Die Flächenbilanz für das Plangbiet sieht folgendermaßen aus:

STRASSE	ÜBERBAUTE FLÄCHE (inklusive versiegelter Fläche)	ÜBERBAUTE FLÄCHE GESAMT IN HEKTAR
BAHNHOFSTRASSE	11 862 qm	
SÜDERSTRASSE	306 qm	
TECHAUER WEG	574 qm	
EUTINERSTRASSE	2 860 qm	
SUMME:	<u>15 602 qm</u>	<u>1,56 ha</u>
GEBIETSGRÖSSE 6,78 ha		
ÜBERBAUBARE FLÄCHE BEI GRZ 0,3		2,03 ha
ÜBERBAUTE FLÄCHE		- 1,56 ha
FLÄCHENRESERVE, 20 % nach § 34 BauGB, geschätzt		- 0,31 ha
ENTSIEGELUNG DURCH BÜNDELUNG DER ER- SCHLISSUNG, ca 5 %		- 0,08 ha
RESTFLÄCHE (100%) Ausgleichsfaktor 0,3	2,03 - 1,95:	0,08 ha 0,03 ha
KOMPENSATIONSFL. für naturnahe Gartenzone zum Waldschutzstreifen:	75 % von 4 ha:	3,00 ha
		AUSGLEICH ÜBERER- FÜLLT MIT 2,97 ha

Nach dem Runderlaß vom 28.11.1994 ist die Flächenqualität im Geltungsbereich teils als Gartenfläche, teils als Hofffläche einzustufen. Damit ist sie als "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" zu bewerten, für die ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 bei bebauten und 1 : 0,2 bei versiegelten Flächen gefordert wird. Die überbaute Fläche ist mit der z.Zt. versiegelten Fläche zu 100 % in die Berechnung einbezogen worden. Die

Flächenpotentiale nach § 34 BauGB sind mit 20 % relativ niedrig angesetzt, die Entsiegelung durch gemeinsame Erschließung mit 5 %.

Die südlichen Grundstücksteile im Waldschutzstreifen sind im Bebauungsplan als naturnah anzulegende Fläche ausgewiesen. Sie stellen bei einer 75%igen Berücksichtigung mit 3 ha (insgesamt 4 ha) bereits weitaus mehr Kompensationsfläche dar, als erforderlich. Durch diese Ausweisung wird jedoch ein fließender Übergang zum Wald geschaffen und die Umgebungsqualität für die geplanten Häuser dadurch verbessert.

Für den Bereich zwischen Süderstraße und Eutiner Straße ist aufgrund der Gesamtbilanz kein weiterer Ausgleich erforderlich. In Anbetracht der höheren Versiegelung, der dichteren Bebauung und der fehlenden Begrünung werden einzelne Bäume als Anpflanzgebot vorgesehen. Dadurch soll eine grüne Pufferzone zur Straßenbebauung entstehen. Zudem können Gründächer als Ausgleich angerechnet werden. Die Ausgleichsforderung ist demnach übererfüllt.

6.0 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

7.0 BEGRÜNDUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.3.1998 gebilligt.

Ratekau, 06. Mai 98

Stoop
(Stoop)



Diese Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 05.12.2002 erneut gebilligt

Ratekau, den 06.12.2002

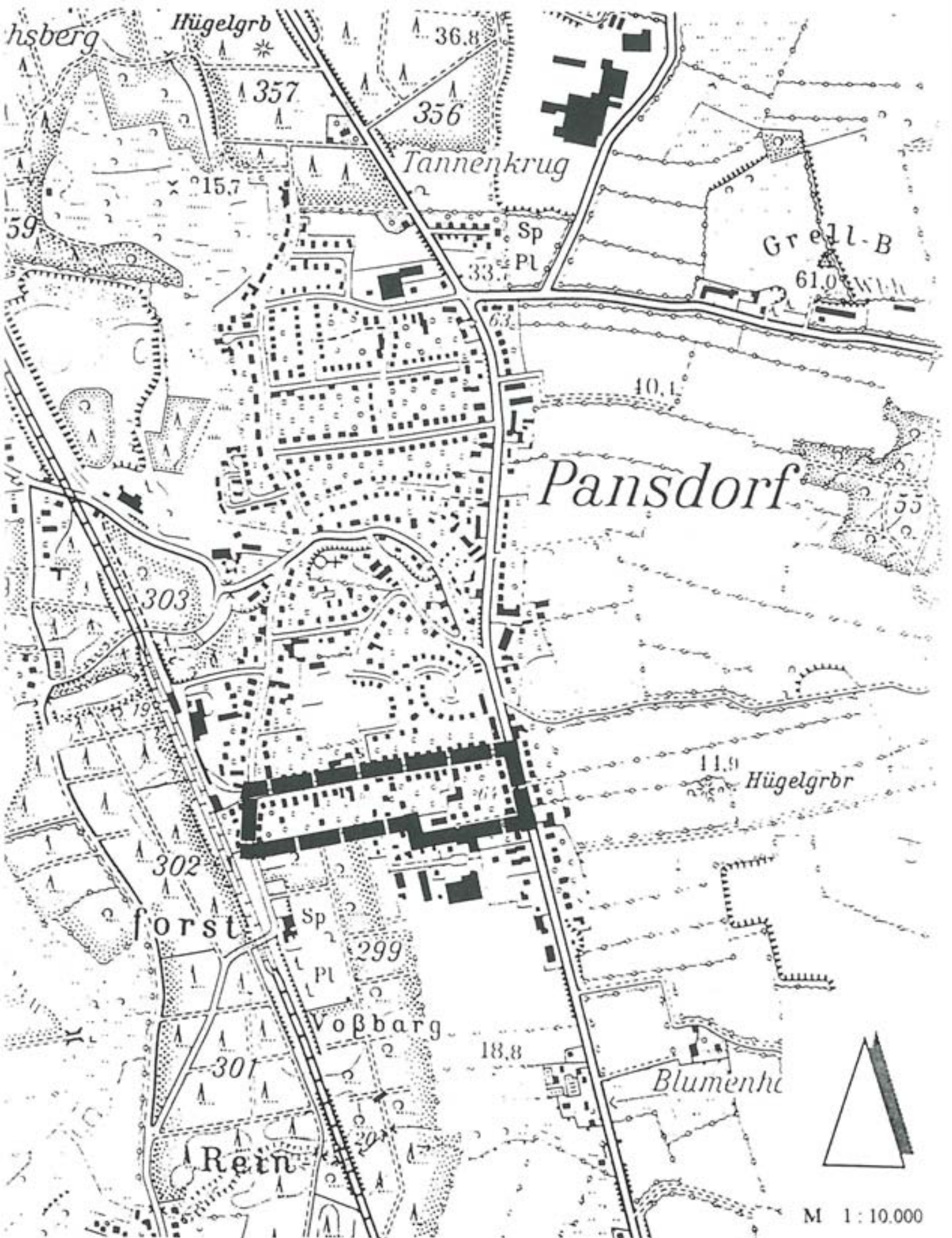


Peter Brückel

(Peter Brückel)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 07.05.1998
dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt.
Er trat am 15.12.2002 in Kraft.

8.0 ANLAGE ÜBERSICHTSPLAN
■■■■■ GELTUNGSBEREICH



9.0 FOTOANHANG



Zwei eingetragene Kulturdenkmale mit besonderer städtebaulicher Bedeutung: vor allem der vorbildlich restaurierte Bahnhof kommt als Endpunkt der Blickachse aus der Bahnhofstraße hervorragend zur Geltung. Die Villa am Techauer Weg ist mit dem Eckbalkon und -erker zum Bahnhof ausgerichtet. Hier hätte man sich besser proportionierte Fenster gewünscht. Der Mittelposten ist zu dünn, der Kämpfer zu breit.





Eine schöne Jugendstilvilla mit einigen Schönheitsfehlern aus den vergangenen Jahren: Glasbausteine im Treppenhaus anstelle eines vielleicht ursprünglich bleivergasteten, bunten Fensters und ungegliederte Großscheidenfenster. Diese Villa liegt heute im Waldschutzstreifen und wäre nicht mehr genehmigungsfähig. Eine besonders bevorzugte Wohnlage.





Dies Wohnhaus gehört ebenfalls zur historischen Bebauung von etwa 1875 - 80, ist jedoch - wie in den 60er und 70er Jahren üblich - modernisiert worden. Ein Rückbau nach historischem Vorbild mit zusätzlichen Fenstern in der ursprünglichen Aufteilung würde dem Gebäude und dem Straßenbild zugute kommen. Diese Skizze soll davon einen Eindruck vermitteln. Nicht dargestellt ist die früher vorhandene Holzveranda.





Bahnhofstr. 55 zeigt den Gebäudetyp von ca. 1880 mit Mezzaningeschoß und seitlichem Risalit in veränderter Fassadengestaltung und mit später vorgesetztem Eingangsvorbau. Die Skizze zeigt die ursprüngliche Gestaltung der Fassade mit den typischen 4-flügeligen Fenstern und der Sprossenunterteilung, wie sie damals üblich war. Die gestalterischen Festsetzungen sehen jedoch nur eine einfache Unterteilung ab 0,8 m² Scheibengröße vor.





Dieser zweigeschossige Neubau hätte ein etwas flacher geneigtes Dach mit maximal 30° haben müssen. Dann wäre die Firsthöhe im Rahmen der bestehenden Bebauung eher angepaßt und auch dem vorherrschenden Gebäudetyp entsprechend.

Das Haus von etwa 1920 ist als Giebeltyp mit abgewalmtem Satteldach und Ochsenauge ein Einzelfall. Auch hier wäre eine baustilgerechtere Fensteraufteilung wünschenswert.





Wenn jedes Grundstück gesondert erschlossen wird, geht doppelt soviel Fläche verloren, die evtl. auch versiegelt ist.
Im Bebauungsplan wird die Erschließung gebündelt, sodaß nur eine mittige Zufahrt mit Grünstreifen an beiden Seiten entsteht. Dadurch wird weniger Fläche verbraucht und durch Begrünungsmaßnahmen das Straßenbild verbessert.





Auf dieser Aufnahme sind die großzügigen Gartenflächen gut erkennbar. Sie werden im Zuge der Bebauung kleiner, sollen aber ihre Trennfunktion zwischen Vorder- und Rückbebauung behalten. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Waldweg hinter den Grundstücken wird nicht zur Erschließung genutzt. Er soll Waldweg bleiben.





Die Durchblicke zwischen den Gebäuden erlauben eine optische Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Wald. Auch diese Sichtbeziehung soll erhalten bleiben.

Die Gartenzonen mit Teich, Rasen und großen Bäumen tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.





Ein "Bauerngarten" mit Teich und Hühnern sowie Gewächshaus hat mehr Lebensqualität als ein asphaltierter Garagenhof.

Die künftige Bebauung wird begrünte Stellplätze auf sparsam bemessenen Flächen mit versickerungsfähiger Oberfläche aufweisen.





Eine mutige Sanierung in Lübeck, Wallstraße.

Der gleiche Gebäudetyp wie in der Bahnhofstraße in Pansdorf, mit zeitgemäßer Formensprache weiterentwickelt. Neu ist der vorgesetzte Eingangsbereich als Wintergarten, der zur stark befahrenen Straße hin eine Scheibe als Schallschutzwand aufweist. Lebendig wirkt der lasierte Putz.

Dies Beispiel sollte Schule machen!